

# Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Visée à l'art 12.1 du règlement intérieur national de la profession d'Avocat,  
Annexe modifiée par décision à caractère normatif n°2018-002 adoptée par l'AG du CNB les 16 et 17 novembre  
2019, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019, JORF du 07/03/2019  
Appliquée au 8 mars 2019  
Annexe renumérotée par le Conseil de l'Ordre dans sa séance du 12 octobre 2021(Site du Barreau du  
21/10/2021)  
Annexe renumérotée par le Conseil de l'Ordre en sa séance du 17 janvier 2023, (Site du Barreau du 23/01/2023)

POUR :

- Madame [REDACTED]  
retraitée, veuve non remariée de Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED], demeurant à [REDACTED]  
[REDACTED]

Et

- Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Co-indivisaire, Demandeurs,

Ayant pour avocat :

**Maître Philippe LÉCUSSAN,**  
Avocat au Barreau de Paris  
53, rue du Four  
75006 Paris  
Tel: 01 42 51 92 17  
[pl.avocats@orange.fr](mailto:pl.avocats@orange.fr)

EN PRÉSENCE DE :

- Madame [REDACTED], sans activité, demeurant à MAUBEC [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] de Monsieur  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de MARSEILLE (1er arrondissement, Bouches-du-Rhône) le 21 mars 1983.  
Ce régime non modifié, de nationalité Française.  
Représentée par Me Guy GUENOUN, avocat au Barreau d'Avignon

Co-indivisaire, Défenderesses,

## **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 : 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 : Préemption, substitution et droits assimilés**

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

## **ARTICLE 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**

(article modifié en séance du Conseil du 11 octobre 2022, site du barreau le 17/10/2022) Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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 3 000 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**

(Article modifié en séance du Conseil du 11 octobre 2022, site du barreau le 17/10/2022) La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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 surenchériseurs, 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 de Paris.

### 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, 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.

## **CHAPITRE IV : Dispositions postérieures à 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 venderesses, 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 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**

(article modifié en séance du Conseil du 11 octobre 2022, site du barreau le 17/10/2022) 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 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 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.

## **CHAPITRE VI - PROCEDURE**

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution  
du Tribunal de Judiciaire de PARIS, siégeant TRIBUNAL DE PARIS, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN EXECUTION d'un jugement rendu le 16 JANVIER 2024 par le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON , dûment signifié et devenu définitif, ci-après littéralement retranscrit :

VENCH

Minute N° 216 (6)

COUR D'APPEL DE NÎMES  
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON

Chambre 01 CTX IMMOBILIER  
N.R.G. N° RG 23/00263 - N° Portalis DB3F-W-B62-JJ3P

JUGEMENT DU 16 Janvier 2024

"République française  
AU NOM DE LA  
L'Etat, "VPeDWC4/s  
à Avignon, "Le français  
"atepkf?ona, Le  
Su/t," ou le ju  
Semant

DEMANDERESSE :

Madame [REDACTED]  
218 route  
84660 MAUBEC  
Défaillante

DÉFENDEURS :

Madam [REDACTED] VREZ veuve [REDACTED]  
née le 0 [REDACTED] à SAINTE C [REDACTED] UR GUETTE (11)  
57 che  
84300 LES TAILLAD  
représentée par Me [REDACTED] philippe BOREL, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat  
postulant, Me Philipp USSAN avocat au barreau de PARIS avocat plaidant

Mon [REDACTED] [REDACTED] VILLIERS (93)  
né le [REDACTED] rel  
57 c  
84300 LES TAILLADES  
représenté par Me [REDACTED]-philippe BOREL, avocat au barreau d'AVIGNON, avocat  
postulant. Me Philip CUSSAN, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

Madame [REDACTED] épouse ZERBIB  
née le 01 S (75)  
Shderot Benyamin  
NETANYA (ISRAEL)  
représentée par Me Guy GUENOUN avocat au barreau d'AVIGNON avocat  
plaidant/postulant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame Djamilia HACHEFA,

DEBATS :

Audience publique du 14 Novembre 2023  
Greffier : Frédéric FEBRIER

Après avoir entendu les conseils des parties, l'affaire a été mise en délibéré à ce jour

JUGEMENT :

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis donné aux parties dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, réputé contradictoire, en premier ressort, signé par Madame Djamilia HACHEFA, et M. Frédéric FEBRIER, greffier.

Grosse + expédition à Me Philippe LECUSSAN.

Expédition à :

délivrées le 6 /

#### EXPOSE DU LITIGE :

Par arrêt du 28 février 2012, la cour d'appel de Nîmes a notamment ordonné la licitation de l'immeuble sis à Paris 1<sup>e</sup> arrondissement 6 rue Calmels sur la mise à prix de 40.000 euros avec faculté de carence d'enchères, de baisse d'un quart et désigne pour y procéder le notaire liquidateur ou son délégué.

Le 20 juin 2016, Mme Julija MUTAVDZIC a été déclaré adjudicataire devant notaire au prix de 68.000 euros.

Le 13 juin 2017, maître Mahdjouba BOUKHORS notaire a établi un certificat de non versement du prix d'adjudication.

Ce certificat a été signifié le 16 octobre 2017 selon les modalités de l'article 659 du Code de procédure civile à Mme MUTAVDZIC. La sommation de payer le prix d'adjudication, les droits et les frais dans un délai de 8 jours lui a aussi été délivrée dans le même acte.

En l'état de leurs conclusions récapitulatives communiquées par la voie électronique le 26 janvier 2023 et signifiées le 24 avril 2023 à Mme [REDACTED] et le 25 mai 2023 à Mme [REDACTED] épouse ZERBIB auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé de leurs moyens et prétentions conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, Mme [REDACTED] Veuve [REDACTED] et M. [REDACTED] demandent au tribunal :

- les recevoir en leur demande de licitation et les déclarer bien fondés,
- ordonner la remise en vente d'un appartement situé au 3<sup>e</sup> étage à gauche, tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division. Situé 6, rue Calmels 75018 Paris, lot n° 17 cadastré, section AX n° 165. à l'audience des ventes des criées du Tribunal Judiciaire de Paris.
- fixer la mise à prix à 40 000 € avec faculté en cas de carence d'enchères, de baisse d'un quart.
- dire qu'il incombera aux demandeurs de constituer avocat dans le ressort du tribunal du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal, et qu'il procède aux formalités prévues aux articles R 322-69 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.
- dire que maître BOUKHORS procédera à l'issue de la vente à la distribution du prix, ainsi qu'à la poursuite des opérations de liquidation partage,
- réserver les dépens

L'affaire clôturée le 19 octobre 2023 a été appelée à l'audience du 14 novembre 2023 et mise en délibéré au 16 janvier 2024.

#### EXPOSE DES MOUES :

Le prix d'adjudication de l'immeuble, les droits et les frais n'ont pas été réglés dans le délai requis.

Les défendeurs sont bien fondés à obtenir la remise en vente de l'immeuble à l'audience des ventes du tribunal judiciaire de Paris selon les modalités qui seront inscrites dans le dispositif de la présente décision.

Les dépens seront supportés par toutes les parties.

PAR CES MOTIFS

**Le Tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe,**

- **ORDONNE** la remise en vente d'un appartement situé au 3ème étage à gauche, tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division. Situé 6. rue Calmels 75018 Paris, lot n° 17 cadastré, section AX n°165, à l'audience des ventes du tribunal judiciaire de Paris ;

- **FIXE** la mise à prix à 40 000 euros avec faculté en cas de carence d'enchères, de baisse d'un quart :

-**DIT** qu'il incombe à Mme [REDACTED] Veuve [REDACTED] et M. [REDACTED] [REDACTED] de constituer avocat dans le ressort du tribunal du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal, et qu'il procède aux formalités prévues aux articles R 322-69 et suivants du code des procédures civiles d'exécution :

- **DIT** que maître BOUKHORS notaire procédera à l'issue de la vente à la distribution du prix, ainsi qu'à la poursuite des opérations de liquidation partage ;

- **DIT** que les dépens de la présente instance seront supportés par toutes les parties.

Le présent jugement a été signé par la Présidente et le Greffier.

VENCH

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE

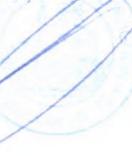


Formule exécutoire.  
En conséquence, la République Française, mande  
et ordonne à tous huissiers de Justice sur ce recours de  
mettre la présente grosse à exécution.  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la  
République près les Tribunaux Judiciaires d'y  
tenir à main.

A tous Commandants et Officiers de la Force  
Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront  
légalement reçus.

En foi de quoi la présente grosse dûment  
collationnée a été signée par le Greffier et munie du sceau  
du Tribunal.

LE GREFFIER,



Page 3 de 3

Réitéré par ordonnance du Juge de l'exécution du TJ de PARIS du 5 mars 2025 fixant la date  
des enchères :

TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE PARIS

N° RG 25/OCTCt

Ordonnance du juge de l'exécution fixant la date de réitération des  
enchères dans le cadre d'une vente par licitation.

VENCH

Par  
Bénédicte DJIKPA  
Première vice-présidente adjointe  
NOUS,  
JUGE DE L'EXÉCUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS,  
Vu la requête qui précède, les pièces à l'appui et les articles du code de procédure civile d'exécution,

Rappel des faits et du cadre juridique

1. Contexte de la procédure :

- La vente par licitation a été ordonnée par jugement du Tribunal d'Avignon en date du 22 octobre 2010, conformément aux dispositions des articles 1377 et suivants du Code de procédure civile, « *Ordonné le partage de la succession de [REDACTED] [REDACTED], après liquidation du régime matrimonial des époux [REDACTED] [REDACTED]* »

*Désigné monsieur le « Président de la chambre départementale des notaires du Vaucluse ou son délégué pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage*

*Désigné M. Alain BOULOUUMIE, Premier vice-Président, pour surveiller les opérations.../... »*

- Par arrêt du 28 février 2012, la Cour d'Appel de Nîmes a réformé partiellement le jugement du 22 octobre 2010 du Tribunal d'Avignon, notamment : *.../... Ordonne la licitation de l'immeuble sis à Paris (18ème arrondissement) 6, rue Calmels sur la mise à Prix de 40 000 €, avec faculté en cas de carence d'enchères, de baisse d'un quart et désigne pour y procéder le notaire liquidateur ou son délégué*.

... »

- Une première audience d'adjudication devant la chambre des Notaires de Paris a eu lieu le 20 juin 2016 , le bien vide de tout occupant a été adjugé à Madame MUTAVDZIC Julija, née le 29 avril 1980 à KRUSEVAC, demeurant à Rosny-sous-Bois, pour le prix principal de 68 000 €, outre les frais préalables, mais l'adjudicataire n'a pas respecté ses obligations, notamment en ce qui concerne la consignation du prix, conformément à l'article R. 322-66 du Code des procédures civiles d'exécution.

- Le Tribunal judiciaire d'Avignon a rendu un jugement en date du 16 janvier 2024 qui : .../...

- *Ordonne la remise en vente d'un appartement situé au troisième étage à gauche, telle que c'est bien on a été désigné au terme de l'état descriptif de division, situé 6, rue Calmels 75018 Paris, lot numéro 17 cadastré, section AX numéro 165, à l'audience des ventes du tribunal judiciaire de Paris ;*
- *Fixe, la mise à prix à 40 000 € avec faculté en cas de carence d'enchères, de baisse d'un quart ;*
- *Dit qu'il incombe à Madame [REDACTED] veuve [REDACTED] et M. [REDACTED] de constituer avocat dans le ressort du tribunal du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal, et qu'il procède aux formalités prévues aux articles R3 122-69 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *Dit que Maître BOUKHORS notaire procédera à l'issue de la vente à la distribution du prix, ainsi qu'à la poursuite des opérations de liquidation partage ;*
- *Dit que les dépens de la présente instance seront supportés par toutes les parties.*

## 2. Base légale de la réitération des enchères :

- Aux termes de l'article 1278 du code de procédure civile

*« Sont déclarées communes au présent chapitre les dispositions des articles.../... R. 322-66 à R. 322-72 du code des procédures civiles d'exécution.../... Dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la procédure est poursuivie devant le tribunal. Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas exécuté les conditions est délivré par le notaire. Le procès-verbal d'adjudication est déposé au greffe. »*

Pour les frais déjà engagés au titre de la première vente, l'article R322-72 dispose :

*« L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci. »*

Les frais de la vente initiale sont détenus par le Notaire liquidateur au titre des garanties perçues de l'adjudicataire défaillant.

- Conformément à l'article R. 322-69 du Code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution est compétent pour fixer la date de la nouvelle audience de vente, sur requête de la partie qui poursuit la réitération.

### Dispositif de l'ordonnance

Le juge de l'exécution, statuant en matière de réitération des enchères dans le cadre d'une vente par licitation :

- Fixe la date de la nouvelle audience de vente :
  - La nouvelle audience d'adjudication est fixée au kÀ 26 Ju Z 26 Ce conformément aux dispositions des articles R. 322-66 à R. 322-69 du Code des procédures civiles d'exécution
- Ordonne les formalités de publicité :
  - Les formalités de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-36 du Code des procédures civiles d'exécution doivent être réalisées par l'avocat de la partie poursuivante, avec mention du montant de l'adjudication initiale, conformément à l'article R. 322-70 du même code.
- Rappelle les obligations des parties :
  - L'adjudicataire défaillant est tenu de payer la différence entre son enchère initiale et le prix de la nouvelle adjudication, si celui-ci est inférieur, conformément à l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.
- Informe les parties concernées :
  - Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire défaillant, doivent être informés de la date de la nouvelle audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article R. 322-69 du Code des procédures civiles d'exécution
- Précise les modalités de la nouvelle adjudication :
  - La nouvelle adjudication se déroulera aux conditions de la première vente, conformément à l'article R. 322-66 du Code des procédures civiles d'exécution
- Statue sur les frais :
  - Les frais de la procédure de réitération des enchères restent à la charge de l'adjudicataire défaillant, conformément à l'article R. 322-71 du Code des procédures civiles d'exécution.

### Signature et notification

- Fait et ordonné à Paris, le 5 03 2025
- Le juge de l'exécution



Original retourné à  
Me LECUSSAN (remise en  
main propre)  
cc à toutes les parties  
& aux avocats en LRAR  
le 10 mars 2025

IL SERA PROCEDE A L' AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DUDIT TRIBUNAL, au Palais de Justice, après accomplissement des formalités prescrites par la loi à la vente aux enchères publiques des biens ci-après désignés :

**DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

- Un appartement situé au 3ème étage à gauche, porte à gauche avec WC collectif à l'étage, d'une surface de 12,53 m<sup>2</sup>, et les 16/1062èmes des parties communes générales, tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division, situé **6, rue Calmels 75018 Paris, lot n° 17**, au sein d'un immeuble collectif cadastré , section AX n°165.

Le tout plus amplement décrit dans un procès-verbal dressé le 28 janvier 2025 par Maître Benoit Hervé, de la SELARL F. CHERKI & V. RIGOT & M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI, Commissaires de Justice associés à PARIS.

- Règlement de copropriété, ci-après RCP, suivant acte reçu par Maître LAURENT, notaire à Paris, le 4 février 1954, publié le 28 avril 1954 volume 2072 n° 36.

Modificatif du RCP reçu par Maitre STROCK, notaire à Puteaux, le 25 juin 1992, publié le 22 juillet 1992 volume 1992 P n° 3792.

Modificatif du RCP reçu par Maître GESLIN-GAGNEZ notaire à Paris le 27 juillet 2009, publié le 17 septembre 2009, sages B 214 P10, volume 2009 P n° 4173.

Modificatif du RCP reçu par Maître VIEU notaire à VEYNES le 1<sup>er</sup> septembre 2022 publié le 19 septembre 2022, sages B214 P01 volume 2022 P n° 25605

**OCCUPATION DES LIEUX**

Le requérant déclare, sous sa responsabilité personnelle que le bien est libre de tout occupant depuis plus de 10 ans de toute location ou occupation.

**AUDIENCE D'ADJUDICATION**

*La vente aura lieu aux clauses et conditions auxquelles sera adjugé à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judicaire de PARIS, situé PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS, 75017 PARIS (salle des Criées n° 4.22), au plus offrant et dernier enchérisseur, le :*

**JEUDI VINGT SIX JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ  
A QUATORZE HEURES  
(26/06/2025 à 14 h 00)**

### MISE A PRIX

*Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix à la somme de :*

QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €)

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les Biens et Droits immobiliers objet des présentes appartiennent au REQUÉRANT par suite des actes et faits suivants :

1) - A l'origine le bien objet des présentes appartenait à titre de bien personnel à Monsieur [REDACTED], contractuellement séparé de biens de Mme [REDACTED] VALLARDEZ,

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite seul de Monsieur [REDACTED] André CHALAYA né le 27 mars 1913 à PARIS 10ème arrondissement, époux commun en biens de Mme Adeline Paulette BERTHOMIEU, suivant acte reçu de Maître KINTGEN notaire alors au KREMLIN BICETRE le 11 mars 1974, cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de Sept mille francs (7000 frs) payé comptant et quittancé dans l'acte, publié le 8 mai 1974, volume 1159 n° 9.

2) Décès de Mr [REDACTED] est décédé à CAVAILLON le 2 octobre 2005, aux termes d'un testament en date du 20 mai 2004 aux termes duquel le défunt a pris les dispositions suivantes :

A/- Son épouse survivante : Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] retraitée, demeurant à LES TAILLADES, 57 Chemin de Badarel, Contractuellement séparée de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Me MALLET, notaire à KREMLIN BICETRE le 8 septembre 1947, préalable au mariage célébré à la Mairie de GENTILLY le 13 septembre 1947, ce régime matrimonial n'ayant fait objet d'aucune modification.

et Usufruitière de tous les biens mobiliers et immobiliers composant la succession en vertu du testament sus-analysé.

B/- et pour seuls héritiers à réserve et de droit ses trois enfants issus de son union avec Mme [REDACTED], savoir :

Madame [REDACTED] épouse ZERBIB, héritière réservataire pour 2/8èmes en nue-propriété des biens composants la succession,

Madame [REDACTED] héritière réservataire pour 2/8èmes en nue-propriété des biens composants la succession,

Et Monsieur [REDACTED], héritier réservataire pour 2/8èmes en nue-propriété et légataire de 2/8èmes en nue-propriété en vertu du testament sus analysé des biens composants la succession, suivant attestation après décès reçue par Maître BOUKHORS, notaire à ROBION, le 8 juin 2016 publié 8 juillet 2016 sages B214 P10, volume 2016 P numéro 3257.

Il est ici précisé que : Le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON le 22 octobre 2010 concernant les litiges opposant les héritiers n'a pas modifié la présente dévolution successorale.

Ledit jugement ayant fait l'objet d'un appel par devant la cour d'appel de NIMES qui dans un arrêt en date du 28 février 2012 a notamment :

- Ordonné la licitation de l'immeuble sis à PARIS (18<sup>ème</sup> arrondissement) 6 rue Calmels, sur la mise à prix de 40.000 € avec faculté, en cas de carence d'enchères, de baisse d'un quart et désigne pour y procéder le notaire liquidateur ou son délégué.

- Confiné pour le surplus le jugement déféré.

Les comparants déclarent que cette procédure est devenue définitive aucun d'entre eux ni Mme ZERBIB ne s'étant pourvu en cassation.

Suite à une première audience devant la chambre des notaires de Paris a eu lieu le 20 juin 2016, le bien vide de tout occupant a été adjugé à Madame MUTAVDZIC Julija, née le 29 avril 1980 à KRUSEVAC, demeurant à Rosny-Sous-Bois, pour le prix principal de 68 000 €, outre les frais préalables, mais l'adjudicataire n'a pas respecté ses obligations, notamment en ce qui concerne la consignation du prix, conformément à l'article R 322-66 du code des procédures civile d'exécution.

Faute de règlement du prix par l'adjudicataire, une **procédure a été intentée devant le Tribunal d'Avignon**, qui a ordonné par jugement rendu le 16 janvier 2024 la **réitération des enchères** devant le Tribunal de PARIS. Ce jugement est devenu définitif à défaut de procédure d'appel.

Une ordonnance rendue par le JEX du TJ de PARIS rendue le 5 mars 2025 a fixé la date de la vente au 26 juin 2025, selon les conditions du cahier des charges du 8 juillet 2016 publié le 8 juillet 2016 sages B 214 P10 volume 2016 P n° 3259, adjudication sous condition suspensive de non surenchère du 20 juin 2016, publié le 18 juillet 2016 sages B 214 P10, volume 2016 P n° 3407.

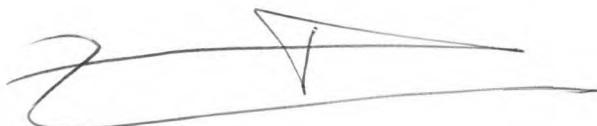
- :- :- :- :-

Il ressort de la fiche d'immeuble certifiée au 27 novembre 2024, qu'il n'existe aucune inscription hypothécaire sur le bien mis en vente.

### FRAIS

Les frais pour parvenir à la vente et ceux de l'adjudication seront payables en sus du prix d'adjudication.

FAIT ET REDIGE A PARIS LE 8 AVRIL 2025



G&

**ANNEXES :**

- Jugement Tribunal Judiciaire d'AVIGNON du 16 janvier 2024
- Signification à partie du 18.04.2024
- Certificat de Non Appel du 14.10.2024
- Ordonnance DU JEX du TJ de PARIS du 5 mars 2025
- Etat hypothécaire
- PV descriptif CHERKI-RIGOT et Cie, commissaires de justice associés du 28.01.2025
- Dossier de diagnostics techniques
- Pré-état daté et PV AGO de copropriété 2023 et 2024
- Règlement de Copropriété

VENCH

