

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

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront jugées en audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## **SUR LICITATION**

D'un pavillon d'habitation sis à COUBRON (93470) 16 rue Georges Dubois et 35 rue Jean Baptiste Clément, à l'angle de ces deux voies et comprenant :  
Une maison d'habitation en meulières et briques, élevée partie sur sous-sol et partie sur terre-plein d'un rez de chaussée surélevé, garage adossé à la maison et terrain devant et derrière.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1/ M. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] de nationalité française, animatrice de centre de loisirs, demeurant à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] de nationalité française, retraité, demeurant à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour Avocat la SCP MARTINS et SEVIN, société civile Professionnelle d'Avocats au Barreau de la SEINE SAINT DENIS, agissant par Maître Anne SEVIN, demeurant 9 Bis avenue de la République 93250 VILLEMOMBLE  
Tel 01 48 55 10 88 – Email : asevin@msr-avocats.com – PALAIS BOBIGNY 05  
constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente sur licitation et ses suites.

demeurant à [REDACTED]

EN EXECUTION :

- Ordonné qu'il soit procédé aux opérations de comptes, liquidation et partage :

- Du régime matrimonial ayant existé entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Des successions de [REDACTED] [REDACTED] et Marc [REDACTED]

- Ordonné que préalablement aux opérations de compte, liquidation, partage, il sera procédé aux requêtes, poursuites et diligences de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ou de Monsieur [REDACTED] en présence de leurs coindivisaires, ou eux dûment appelés, procédé à la Barre du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, sur le cahier des charges dressé et déposé par tel avocat choisi par le poursuivant et après l'accomplissement de toutes formalités judiciaires et de publicité, à la vente par licitation aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, sur une mise à prix de 200.000 € d'une maison d'habitation sise 16 Avenue Georges Dubois à COUBRON cadastrée section B numéro 200 lieutdit »16 Avenue Georges Dubois » pour une contenance de 4ares 45 ca.

- Autorise l'insertion au cahier des charges d'une clause prévoyant que si les mises à prix n'étaient pas couvertes, l'immeuble serait immédiatement remis en vente sur une baisse de prix d'un quart et même d'un tiers sans que ladite clause ne figure dans la publicité légale préalable à la vente.

- Dit que les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de partage et supporter par chacune des parties à proportion de ses droits dans l'indivision

2

## **DESIGNATION DES BIENS**

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'arrêt de la Cour d'appel de PARIS du 1<sup>er</sup> Mars 2023 et plus précisément du procès-verbal descriptif établi par la SELARL DUBOIS ET FONTAINE commissaire de justice à VILLEPINTE en date du 9 Juillet 2024 après ordonnance sur requête du Président du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 17 Mai 2024 et signifiée à Monsieur Christophe [REDACTED] par exploit de la SELARL DUBOIS FONTAINE du 19 Juin 2024 savoir :

## **VENTE EN UN SEUL LOT SITUE**

à COUBRON 16 Avenue Georges Dubois cadastrée section B numéro 200 lieutdit »16 Avenue Georges Dubois » pour une contenance de 4ares 45 ca,

## **DESIGNATION DU BIEN :**

Une propriété sise à COUBRON (93470) 16 rue Georges Dubois et 35 rue Jean Baptiste Clément, à l'angle de ces deux voies et comprenant :

Une maison d'habitation en meulières et briques, élevée partie sur sous-sol et partie sur terre plein d'un rez de chaussée surélevé, divisé en :  
Cuisine, salle à manger, couloir, quatre chambres et salle de bains avec water closets.

Grenier au-dessus couvert en tuiles mécaniques.

Garage adossé à la maison.

Et terrain devant et arrière.

Il résulte des diagnostics effectués par la société BC2E le 9 Juillet 2024 que la superficie du bien est de :

- Pour la partie du rez de chaussée et du 1<sup>er</sup> étage : 131,56 m<sup>2</sup>
- Pour la partie sous-sol : 70,88 m<sup>2</sup> comprenant l'atelier, le sous-sol, le local chaudière et un autre local

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en vertu :

1/ d'une attestation immobilière après décès de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] par acte en date du 7 Septembre 1990 de Maître ALIX notaire à PARIS publiée le 9 Novembre 1990 au Service de Publicité Foncière de SEINE SAINT DENIS sous les références 9304P03 volume 1990 P n°6267

1/ d'une attestation immobilière après décès de Madame [REDACTED] veuve [REDACTED] par acte en date du 18 Février 2015 de Maître Bertrand MOREL notaire associé de l'Office Notarial Paris République à PARIS publié le 16 Mars 2015 au Service de Publicité Foncière de SEINE SAINT DENIS sous les références 9304P03 2015 P 1008

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par les requérants lesquels ne pourront en aucun cas être inquiétés, ni recherchés, à ce sujet.

L'extrait de matrice cadastrale relatif aux dits biens se trouve annexé aux présentes, sur la page suivante :

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 93 0		Commune : 015 COUBRON		TRES : 050		Numéro communal : G00409																							
Titulaire(s) de droit(s)																															
Droit réel : Propriétaire/ndivision				Numéro propriétaire : MBG3RM		Né(e) le 28/01/1964		A 75 PARIS 09																							
Nom : Prénom : MICHEL																															
Adresse : 35 RUE JEAN BAPTISTE CLEMENT 93470 COUBRON																															
Droit réel : Propriétaire/ndivision				Numéro propriétaire : MCNXTS		Né(e) le 16/06/1948		A 75 PUTEAUX																							
Nom : Prénom : JEAN-JACQUES																															
Adresse : 91MP LOUIS JOUVET 56270 PLOEMEUR																															
Droit réel : Propriétaire/ndivision				Numéro propriétaire : MBG3RK		Né(e) le 14/02/1960		A 75 PARIS 09																							
Nom : NGUYEN Prénom :																															
Adresse : 24 ALL DIDEROT 93390 CLICHY SOUS BOIS																															
Propriété(s) bâtie(s)																															
Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local																							
An	Sac	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Codé Rvcl	Bat	Erg	Niv	N° Porte	N° Fiscal du local	S	M	Bat	AF	Nat	Loc	CH	RC Com	Coil	Nat	AN	AN	AN	Fraction	RC Exo	REXC	OM	TX	Coil	RC TECH
16	8	200		16	AV GLOIRES DU BOIS	0300	A	01	00	07007	930150271606	075A	C	H	H	MA	S	3896											P		3 895
16	8	200		16	AV GLOIRES DU BOIS	0300	A	01	00	07002	930751338996	075A	C	H	DM	S	97												P		97
Total revenu imposable pour la part communale				3 992 euro(s)				Total revenu exonéré pour la part communale				0 euro(s)				Total revenu imposé pour la part communale				3 992 euro(s)											



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.

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

### **EN MATIERE DE LICITATION**

#### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

##### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

##### **ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS**

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

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

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

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



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

#### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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 – ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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 restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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 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 – REITERATION DES ENCHERES**

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 PROPRIETE**

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 – 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 EMOLUMENTS**

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 poursuites, 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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

##### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties 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 – ENTREE 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 PROPRIETE**

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

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

#### **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué 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 SPECIFIQUES**

##### **ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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 devra 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 1<sup>er</sup> 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.



**ARTICLE 28 - MISE A PRIX**

**DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €)  
AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DU TIERS**

Fait à Villemomble le 16 Septembre 2025



DIRE D'ANNEXION DES DECISIONS DE JUSTICE SUR LA LICITATION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 16 SEPTEMBRE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY  
et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SCP MARTINS et SEVIN, société civile Professionnelle d'Avocats  
au Barreau de la SEINE SAINT DENIS, agissant par Maître Anne SEVIN  
PALAIS BOGIGNY 05 poursuivant la présente vente sur licitation dans l'intérêt  
de Madame [REDACTED] née [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, il est produit copie :

- Du jugement du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 14 Décembre 2020
- De l'arrêt de la Cour d'appel de PARIS (pôle 3 Chambre 1 RG 21/04199) du 1<sup>er</sup> Mars 2023 ainsi que le PV de signification de l'arrêt à Monsieur [REDACTED] et le certificat de non-pourvoi du 23 Juin 2023
- L'acte du 10 Février 2015 de Maître Bertrand MOREL contenant attestation immobilière après le décès de Madame [REDACTED] [REDACTED]

Et Maître Anne SEVIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



S.C.P. MARTINS ET SEVIN  
Avocats à la Cour  
9 bis avenue de la République  
93250 VILLEMOMBE  
Tel. : 01 48 55 10 88  
Fax : 01 48 55 10 14  
PALAIS BOBIGNY 05

**DIRE d'insertion du procès-verbal descriptif  
Et des diagnostics immobiliers**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 16 SEPTEMBRE

Au Greffe des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et  
par devant Nous, secrétaire-Greffier soussigné,  
a comparu:

Maître Anne SEVIN, Avocat associé de la SCP MARTINS ET SEVIN, société  
civile professionnelle d'avocats au Barreau de la Seine Saint Denis,  
demeurant à VILLEMOMBLE (93250), 9 bis avenue de la République  
Téléphone : 01 48 55 10 88 PALAIS BOBIGNY 05  
Laquelle nous a requis d'annexer au présent cahier des conditions de  
vente sur licitation :

1°/ d'une ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY du  
17 Mai 2024 à laquelle est annexée la requête préalable autorisant la  
réalisation du procès-verbal descriptif ainsi que sa signification

1°/ du procès-verbal de description établi par la SELARL DUBOIS et  
ASSOCIES commissaire de Justice à VILLEPINTE le 7 Mai 2024

2°/ du dossier technique établi par la Société BC2E Monsieur MANDET en  
date du 7 Mai 2024 comprenant :

- le diagnostic plomb
- le diagnostic gaz
- le diagnostic électrique
- le diagnostic amiante
- le certificat de superficie
- le diagnostic de performance énergétique DPE
- l'état des risques et pollutions ERP

Que lesdits éléments sont donnés à titre de simples renseignements sans  
que la responsabilité du poursuivant puisse être recherchée.

Donne acte que Maître Anne SEVIN, Avocat a signé avec Nous, Greffier,  
après lecture faite.

