

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, siégeant à l'Extension du Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

A ANTONY (HAUTS DE SEINE) 63, avenue Fernand Fenzy,

Une maison d'habitation, élevée sur sous-sol partiel, comprenant :

Au rez-de-chaussée: une entrée, une cuisine, un séjour, une buanderie et un W.C. Garage pour 2 voitures.

A l'étage : une salle de bains, quatre chambres et un bureau. Combles aménageables.

Figurant au cadastre savoir :

- Section BR, numéro 88, lieudit "63 Avenue Fernand Fenzy", pour une superficie de 3ares.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

[REDACTED] de nationalité française,
retraité, époux de Madame [REDACTED] demeurant [REDACTED]

Ayant pour avocat Maître Jacqueline BENICHOU, Avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, 32, rue Louise Michel 92300 LEVALLOIS-PERRET. 01 47 39 77 17 – PN 224

Laquelle ■ constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites en licitation et leurs suites.

EN PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :

épouse [REDACTED]
de nationalité française, retraitée, demeurant 8, rue François Coppée 94520 MANDRES LES ROSES.

Ayant pour Avocat, Maître Elisabeth ROUSSET, Avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, Tour A 92023 NANTERRE CEDEX – Tel 01 81 93 86 00 – PN 313.

EN EXECUTION :

1) D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 13 avril 2018 par le Pôle Famille 3ème section du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (RG N° 16/05821), dont partie du dispositif est donnée ci-après :

....
ORDONNE sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, à l'audience des Criées du Tribunal de Grande

Instance de NANTERRE, sur le cahier des charges établi par Me Maya ASSI, avocat, et après l'accomplissement de toutes les formalités judiciaires de publicité, la vente sur licitation aux enchères publiques en un lot :

- des biens et droits immobiliers situés à ANTONY (HAUTS DE SEINE) 63, rue Fernand Fenzy,*
- sur la mise à prix de 600.000 €.*

...

Ce jugement a été signifié à Madame [REDACTED] par acte de la SCP Alexandre MOLMY & Anne TURPIN, Huissiers de Justice Associés à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94), en date du 1^{er} juin 2018.

2) D'un arrêt rendu par la 1^{re} chambre, 1^{re} section de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 3 décembre 2019 (RG n° 18/04568), rendu sur appel du jugement du 13 avril 2018, dont dont partie du dispositif est donnée ci-après :

...

CONFIRME le jugement sauf en ce qu'il a rejeté la demande de Madame [REDACTED] au titre des frais de notaire.

...

Cet arrêt a été signifié à Madame [REDACTED] par acte de la SCP Alexandre MOLMY & Anne TURPIN, Huissiers de Justice Associés à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94), en date du 31 janvier 2020.

3) D'un jugement en rectification d'erreur matérielle rendu le 10 octobre 2024 par le Pôle Famille 3^{ème} section du Tribunal Judiciaire de NANTERRE (RG n° 24/07782), dont partie du dispositif est donnée ci-après :

Vu l'article 462 et suivants du code de procédure civile ;

Vu le jugement prononcé par le Tribunal judiciaire de NANTERRE le 13 avril 2018 ;

Dit que dans la décision rendue le 13 avril 2018 sera rajouté le paragraphe mentionnant :

"Dit que la mise à prix, à défaut d'enchères, pourra être baissée d'un quart puis d'un tiers" ;

Dit que cette rectification sera mentionnée sur la minute du jugement précitée et sur chacune des expéditions qui en seront délivrées et notifiées selon les mêmes modalités que la décision rectifiée ;

Laisse les dépens à la charge du Trésor Public ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Ce jugement a été signifié à Madame [REDACTED] par acte de la SCP GRASSIN & Associés, Commissaires de Justice à CRETEIL (94), en date du 1^{er} avril 2025 et définitif en vertu d'un certificat de non appel en date du 5 juin 2025.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le procès-verbal descriptif dressé par Maître DAGUIN, membre de la SCP OKERMAN & DAGUIN, Commissaires de Justice à LEVALLOIS-PERRET (92), le 11 février 2025, auquel sont annexées des photographies, l'attestation de superficie avec plan et les divers diagnostics techniques établis, le tout annexé au présent cahier des conditions de vente :

A ANTONY (HAUTS DE SEINE)

Une maison édifiée sur une parcelle sise 63, avenue Fernand Fenzy 92100 ANTONY, élevée sur sous-sol partiel, comprenant :

Au rez-de-chaussée: une entrée, une cuisine, un séjour, un W.C, une buanderie, une véranda à menuiserie métallique.

Escalier vers le premier étage.

Au 1^{er} l'étage : un palier, deux chambres et une salle de bains, accessibles par ledit escalier et d'un couloir, cuisine, une chambre, wc, séparés des pièces précédentes et accessibles par un escalier situé dans le garage.

2^{ème} étage : une salle de jeux accessible par un escalier usagé et une trappe et deux petits greniers.

Garage avec une porte sur rue et une porte côté jardin

A l'arrière, un jardin engazonné, clôturé par des panneaux de bois, une terrasse, l'ensemble en état d'usage.

Au sous-sol accessible par un escalier dans la cuisine : une pièce, chaufferie, local cuve à fioul et une cave à charbon.

Coté rue, un portail, un portillon, une clôture à panneaux de bois, l'ensemble usagé.

Les lieux sont occupés à titre gratuit, et sans titre d'occupation, par :

- [REDACTED]
- [REDACTED] épouse [REDACTED]
- ainsi que leur fils [REDACTED] né le 5 mars 2003.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers mis en vente ont été acquis par Monsieur Jean Léon [REDACTED] et Madame [REDACTED] son épouse, [REDACTED] mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, par acte du 12 août 1963 dressé par Maître LAHAUSSOIS, Notaire à MONTROUGE, enregistré au service de la Publicité foncière de la Seine, désormais VANVES 2, le 5 octobre 1963 n° volume 8315 n° 8629.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 36.000 francs, payé comptant par les acquéreurs.

Par acte dressé le 21 juillet 2005, par Maître LAHAUSSOIS, Notaire à MONTROUGE, enregistré au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 12 août 2005 volume 2005 P 8624, Monsieur Jean Léon [REDACTED] et Madame [REDACTED], son épouse ont fait donation à Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] de 5/6ème indivis en nue-propriété dudit bien, avec réserve d'usufruit leur vie durant.

Selon acte de notoriété dressé les 9 et 12 décembre 2005 par Maître LAHAUSSOIS, Notaire à MONTROUGE, Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] décédée le 7 septembre 2005 avait laissé pour héritiers, son conjoint survivant, Monsieur Jean Léon [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED]

Monsieur Jean Léon [REDACTED] étant décédé le 29 juillet 2006, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] restent les seuls héritiers en indivision post-successoriale.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du 24 février 2025 que les biens mis en vente ne sont pas grevés d'inscriptions hypothécaires.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

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 ■ 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 ■ 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 de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie.

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 ■ 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 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 ABOUNEMENTS 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 ■ 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra ■ 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat ■ fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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 – 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 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 – 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 créancier 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 1ère 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 5 points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément à 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 consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NANTERRE.

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

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 ■ 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 ■ 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 ■ 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 ■ conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques 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 ■ 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 ■ 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 JOUSSANCE

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et 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 ■ 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 ■ 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 ■ 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 2377 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 – IMMEUBLE 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 devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Dans le cadre de la présente vente, le jugement qui a ordonné la vente n'a pas autorisé l'insertion d'une clause d'attribution.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

Dans le cadre de la présente vente, à défaut d'accord de tous les indivisaires, il n'est pas prévu de clause de substitution d'un des indivisaires.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, l'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :

600.000 € (SIX CENT MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'un quart, puis d'un tiers à défaut d'enchères.

Fait et rédigé à LEVALLOIS-PERRET, le

Par Maître Jacqueline BENICHOUP, avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, avocat poursuivant,