

DATE DE DEPÔT :

NUMERO DE DEPÔT : RG

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN
MATIERE DE LICITATION**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies du Tribunal Judiciaire de PARIS, séant palais de justice de PARIS, Tribunal de Paris, Parvis Robert Badinter, (salle 4.22 - 4ème étage) à 75017 PARIS, au plus offrant et dernier enchérisseur, le 15 janvier 2026 à 14 heures

EN UN SEUL LOT :

❖ Dans un immeuble sis à PARIS 10ème, 34 rue du Château d'Eau , cadastré :

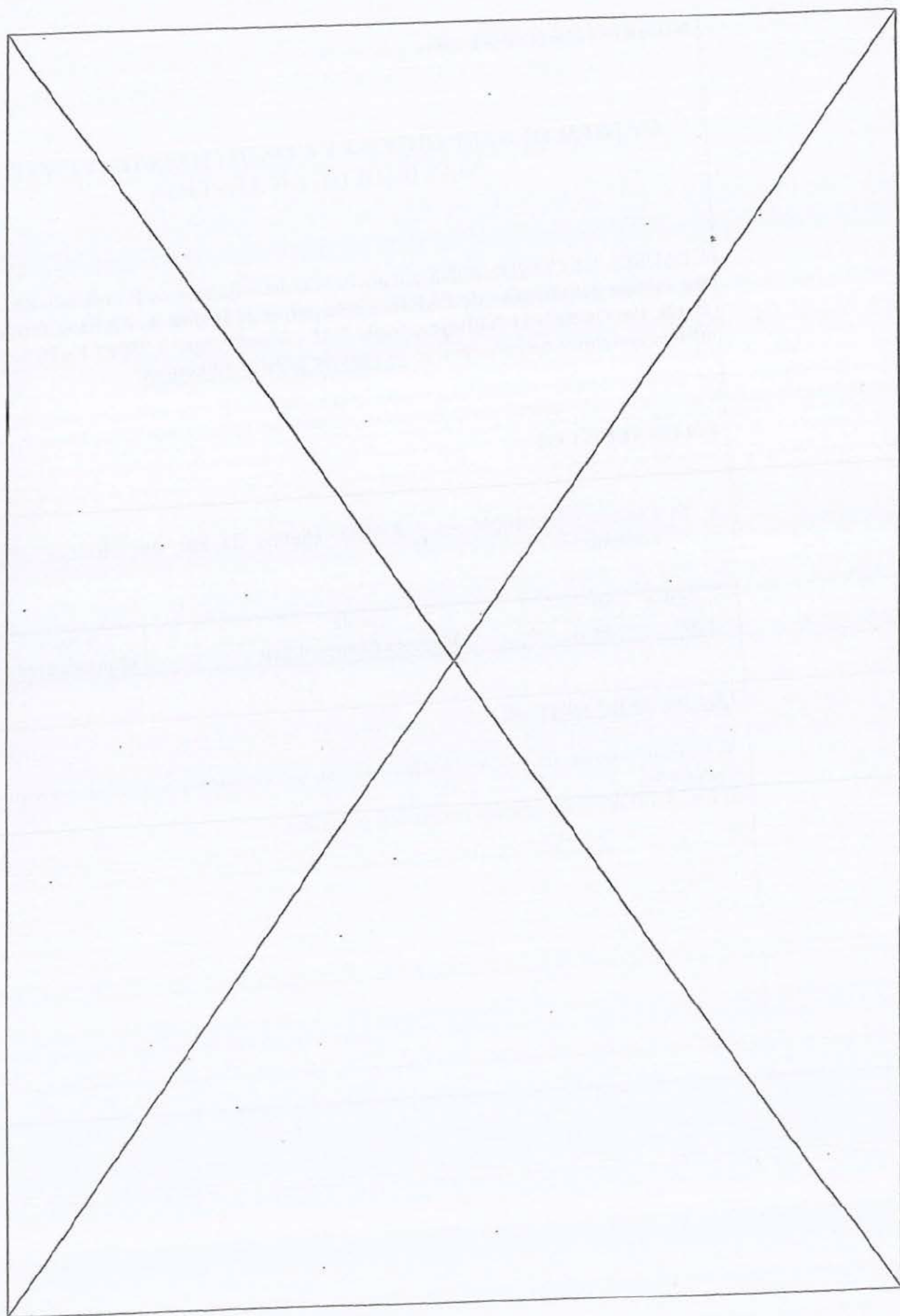
Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	46	34 rue du Château d'Eau	00ha 04 a 07ca

LOT NUMERO HUIT (8)

Au 1^{er} étage à droite, un APPARTEMENT de trois pièces principales, cuisine, water-closet, dégagement,

Et les 33/1.008^{èmes} des parties communes générales

V. G



AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE LA
POURSUIVANTE :

Madame ■■■■■ née le ■■■■■ 9^{ème}, retraitée, de nationalité française, demeurant 17, rue Louis Lenoir 94350 VILLIERS-SUR-MARNE

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 40 rue de Monceau, 75008 PARIS, Tél. 01 45 63 55 55 – Fax 01 45 63 56 56 – Vestiaire : P 211 - e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com

laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

EN PRESENCE DE et LUI DUMENT APPELE :

Monsieur ■■■■■ né le ■■■■■ de nationalité française, demeurant ■■■■■

EN EXECUTION :

- De la copie en la forme dûment exécutoire du **jugement contradictoire rendu le 19 février 2025** par le Tribunal Judiciaire de Paris (2^{ème} Chambre) signifié le 19 mars 2025 définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel du 6 octobre 2025.

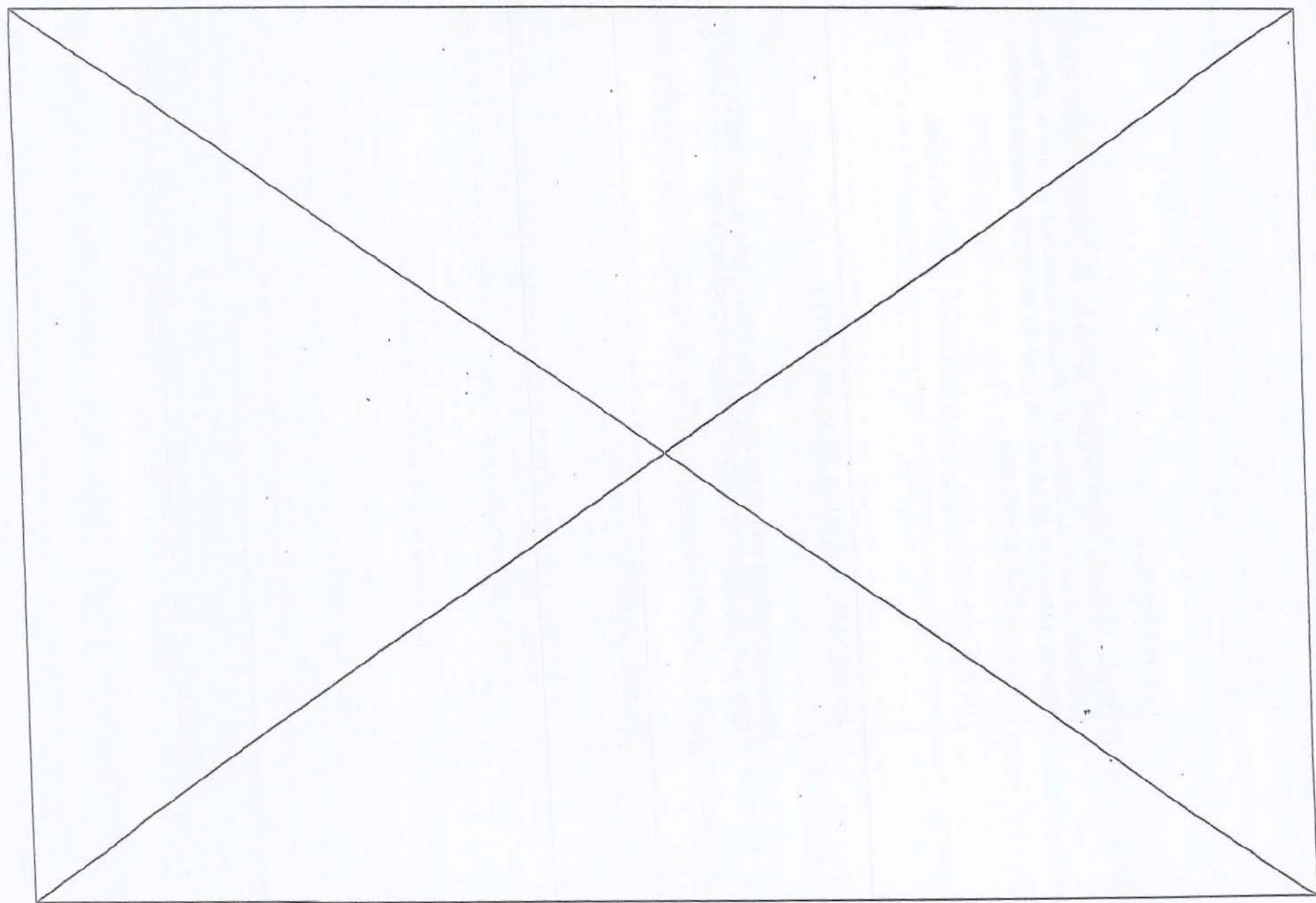
- Duquel jugement, le dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS :

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

Reçoit Mme ■■■■■ en sa demande de partage ;

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Lucienne ZLOTNIK ;



Ordonne le partage judiciaire du lot de copropriété n° 8 situé 34 rue du Château d'Eau à Paris 10^{ème}, cadastré section AZ n° 46 lieudit 34 rue du Château d'Eau pour une contenance de 00 ha 04 a 07 ca ;

Dit qu'il sera procédé à un partage unique ;

Désigne, pour y procéder, Maître Carole LOISIEL, notaire salariée au 3 bis rue Adrien Mentienne-LeRenoir 94350 VILLIERS SUR MARNE (carole.loisiel.94023@paris.notaires.fr, tél 01.49.30.04.81) ;

Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission ;

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

Dit qu'à défaut pour les parties de signer cet état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe de la 2^{ème} chambre un procès-verbal de dires et son projet d'état liquidatif ;

Commets un juge de la 2^{ème} chambre du tribunal judiciaire de Paris pour surveiller ces opérations ;

Rappelle qu'en application de l'article R 444-61 du code de commerce, le notaire doit être, préalablement à la signature de l'acte, intégralement provisionné du montant de ses émoluments, des frais et des débours et qu'à défaut, il ne peut commencer sa mission ;

Fixe en conséquence la provision à valoir sur les émoluments, frais et débours du notaire commis à la somme de 2.000 euros qui lui sera versée par parts viriles par chacune des parties au plus tard le 22 avril 2025 et, en cas de défaillance de l'une d'entre elles par celles les plus intéressées au plus tard le 19 mai 2025 ;

Préalablement aux opérations de partage et pour y parvenir,

Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris du lot de copropriété n° 8 (appartement) de l'immeuble situé 34 rue du Château d'Eau à Paris 10^{ème} et les 33/1008èmes des parties communes générales, cadastré section AZ n° 46 lieudit 34 rue du Château d'Eau pour une contenance de 00ha 04a 07ca, en un seul lot,

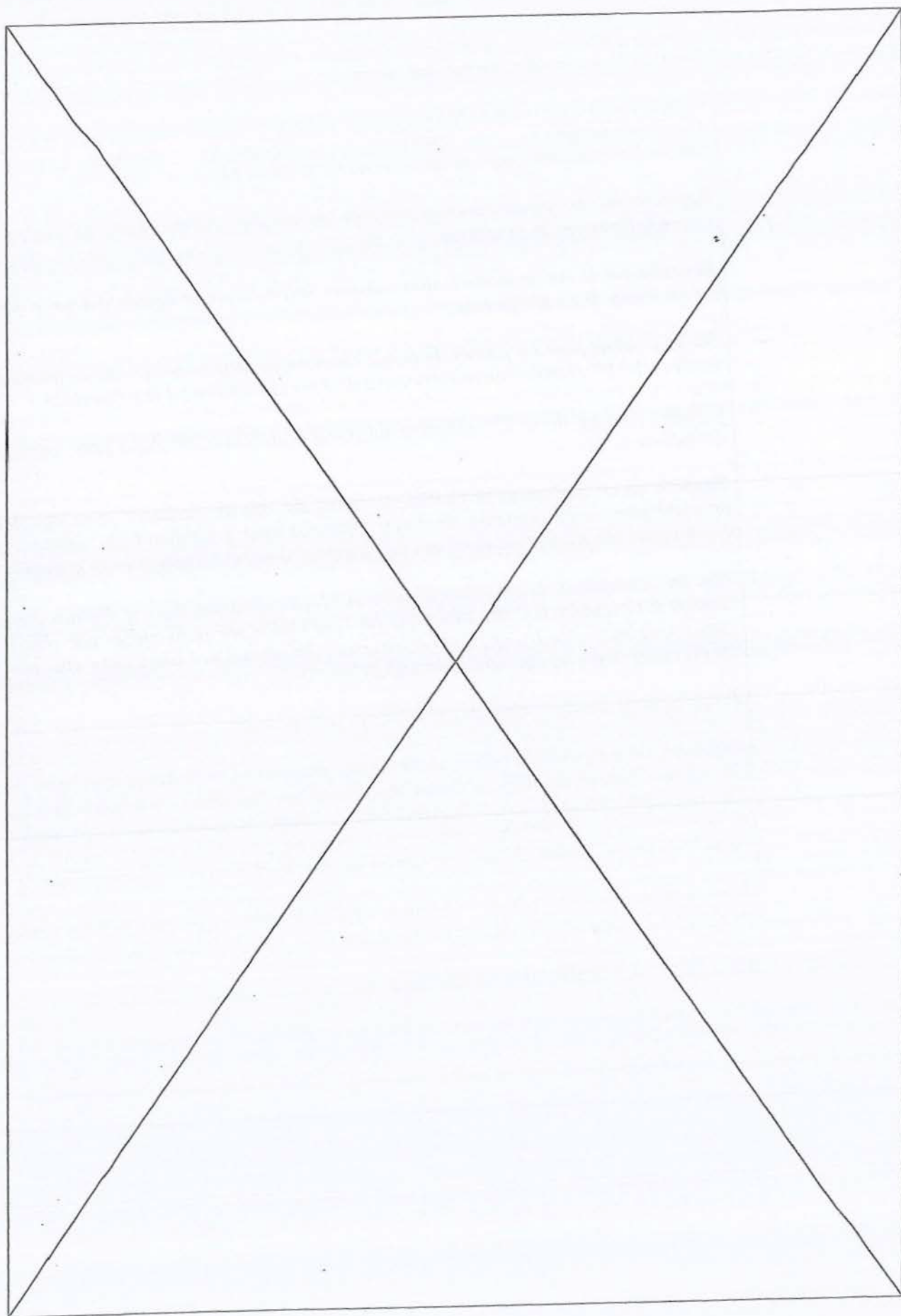
Fixe la mise à prix de ce bien à la somme de 120.000 euros avec possibilité de baisse de mise à prix de dix pour cent du prix de vente puis d'un quart à défaut d'enchère ;

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

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

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

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter, par le Commissaire de Justice de son choix territorialement compétent, les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal



descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

Rejette la demande de Mme [REDACTED] [REDACTED] tendant à condamner M. [REDACTED] [REDACTED] au paiement de l'intégralité des frais relatifs à la vente par licitation aux enchères publiques ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder, par l'huissier territorialement compétent de son choix, à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

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

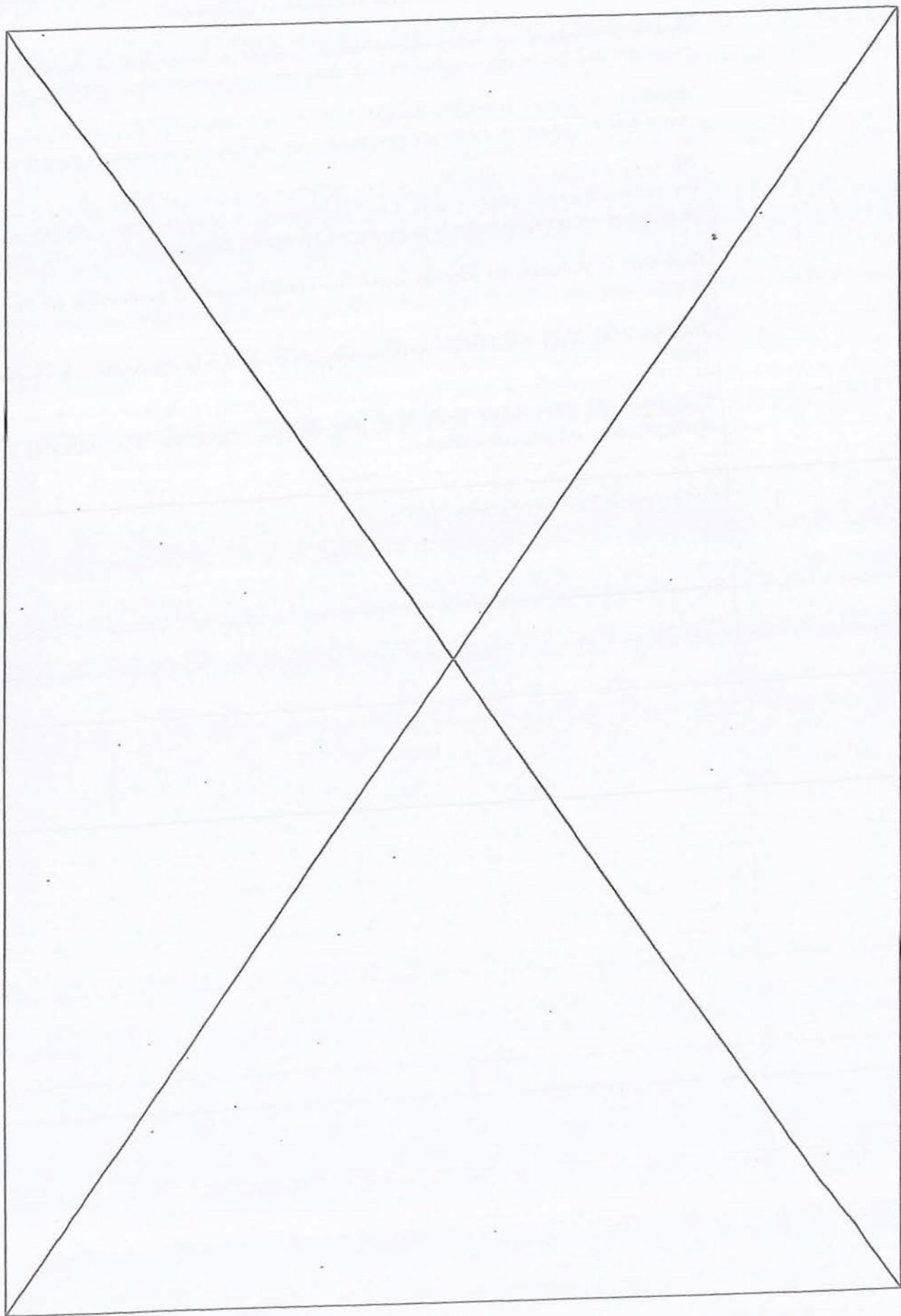
Ordonne le partage des dépens entre les copartageants à proportion de leurs parts respectives ;

Déboute Mme [REDACTED] [REDACTED] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. Dominique LACERDA aux dépens, lesquels seront employés en frais privilégiés de partage et de licitation.

Fait et jugé à Paris le 19 février 2025 ».

V. G.



DESIGNATION

DÉSIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

❖ **A Paris 10^{ème} arrondissement : 34 rue du Château d'Eau**, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	46	34 rue du Château d'Eau	00ha 04a 07ca

Dépendant d'un ensemble immobilier, comprenant :

- Un corps de bâtiment principal, en façade sur rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de cinq étages, dont le dernier est lambrissé
- Un bâtiment en aile, à droite, en retour sur cour, élevé d'un entresol et de cinq étages sur rez de chaussée
- Un bâtiment en aile, à gauche, en retour sur cour, élevé d'un entresol et de cinq étages sur rez de chaussée
- Loge de concierge en saillis dans la cour
- Petit pavillon au fond de la cour élevé sur terre-plein d'un rez de chaussée et d'un étage
- Cour

LOT NUMERO HUIT (8)

Au 1^{er} étage à droite, un APPARTEMENT de trois pièces principales, cuisine, water-closet, dégagement,

Observation étant ici faite que les parties déclarent, aux termes de l'acte notarié du 29 septembre 2020, qu'à la suite de travaux réalisés par Madame Lucienne [REDACTED] la désignation actuelle est la suivante : au premier étage, à droite, un appartement de trois pièces principales, cuisine, salle d'eau-WC

Les travaux ont notamment consisté en la création d'une salle d'eau indépendante.

Les parties déclarent :

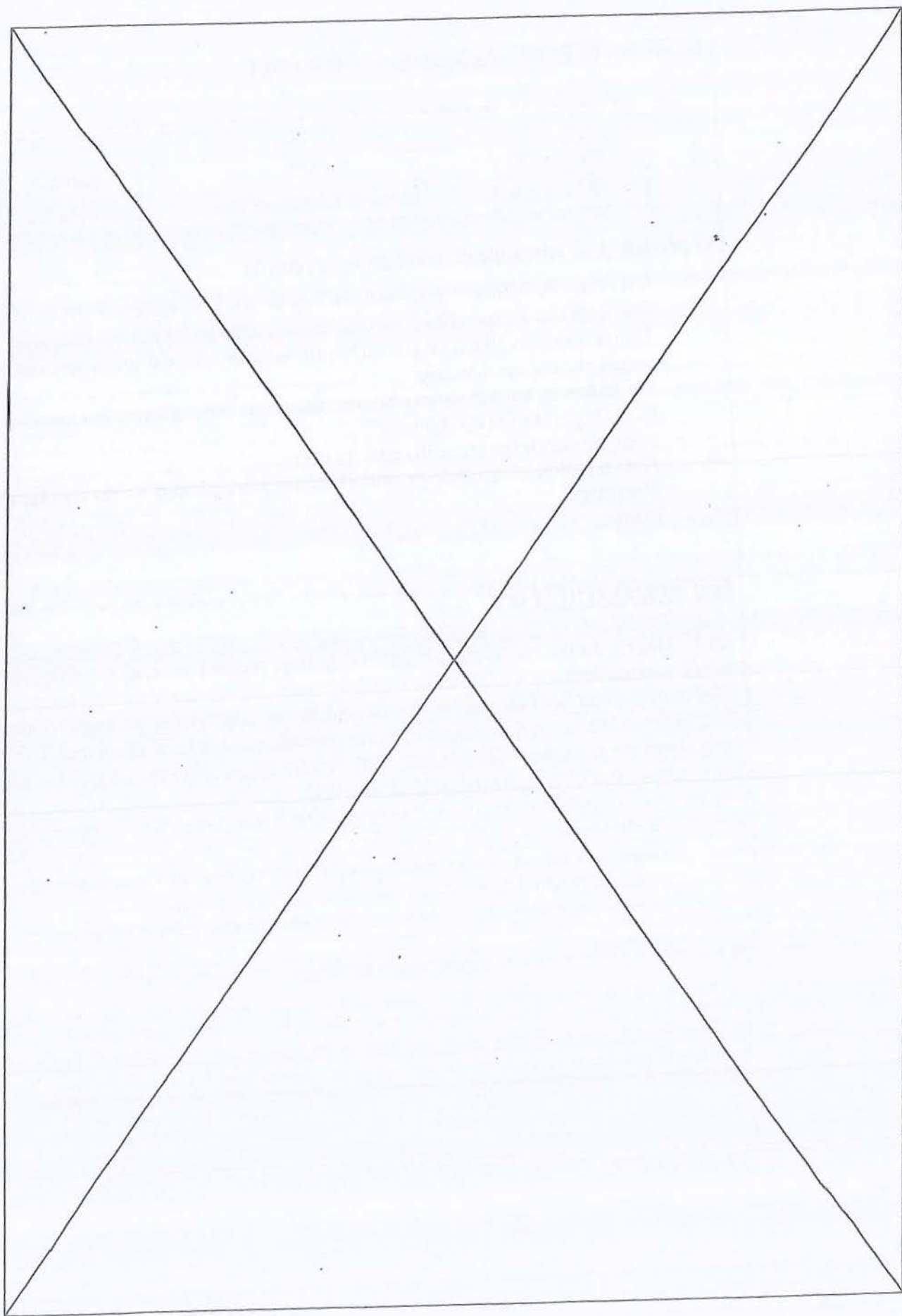
- que ces travaux n'ont pas nécessité l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ou de l'administration compétente,
- qu'à l'occasion de ces travaux, il n'a pas été souscrit d'assurance.

Et les 33/1.008^{èmes} des parties communes générales

Lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits quelconques pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait annexé au cahier des conditions de vente.

V.G

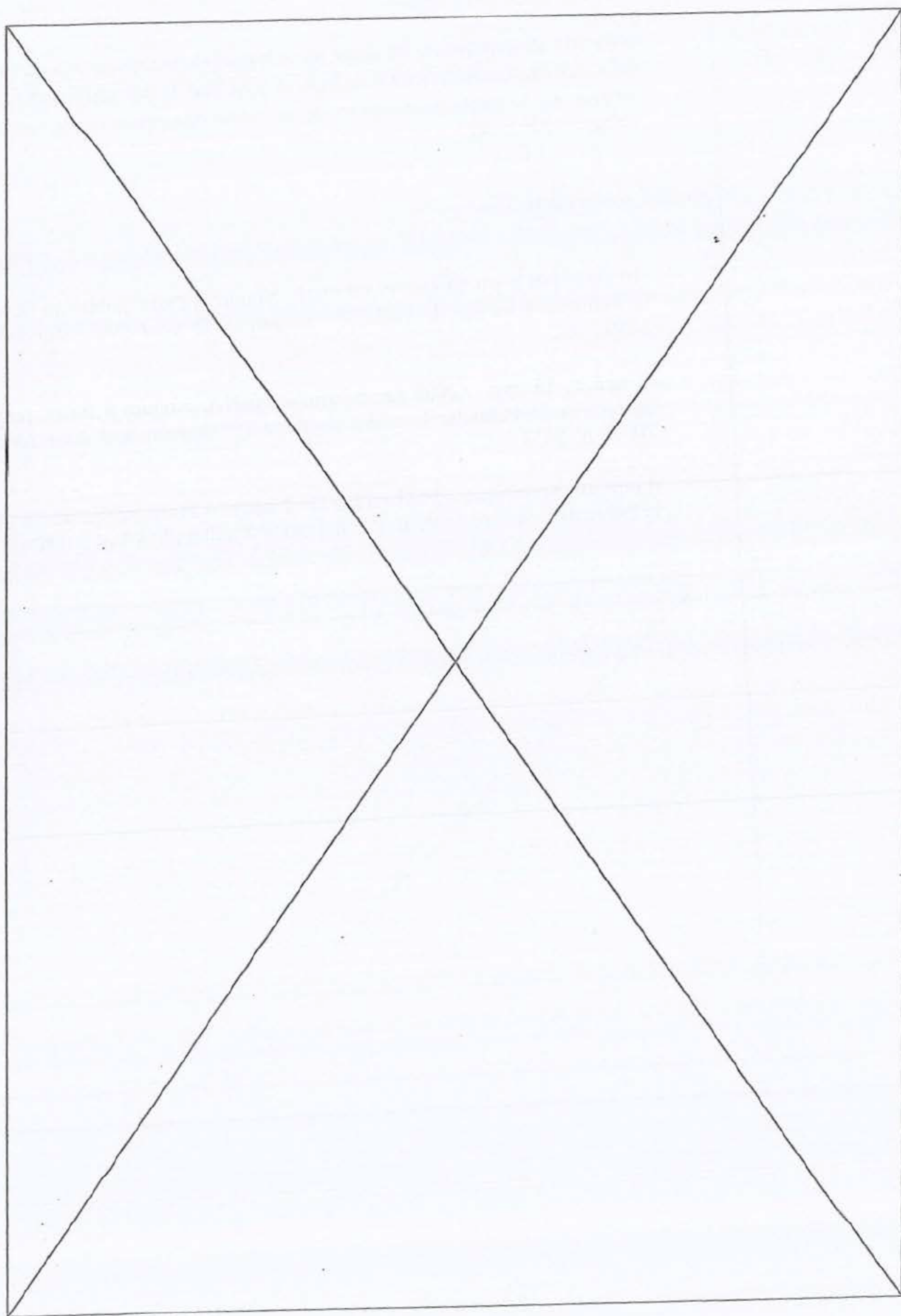


Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOISSEAU notaire à LAGNY le 22 mai 1950, publié au service de la publicité foncière de la Seine deuxième le 12 juillet 1950, volume 1305 n° 37

Modifié suivant actes des :

- 10 mars 1993, par Maître PLOCQUE, Notaire à Paris, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 3^{ème} bureau le 23 avril 1993, Vol 1993P n° 2059
- 2 mai et 13 mai 2000 par Maître ROIENA, Notaire à Paris, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 3^{ème} bureau le 9 août 2000, Vol 2000P n° 5353
- 4 juin 2018 par Maître MALAPLATE, Notaire à Paris, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 3^{ème} bureau le 4 juillet 2018 Vol 2018P n° 3312



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent pour moitié en toute propriété à chacun :

1. Madame [REDACTED] née le [REDACTED] 9^{ème}, de nationalité française, célibataire
2. Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité française, célibataire

Pour les avoir acquis :

➤ Chacun pour 20,39775% en pleine propriété de :

Samuel [REDACTED] né à Saint AVOLD (57500) le 15 juin 1965 décédé à Paris 10^{ème} le 16 décembre 2014

Suivant :

Attestation après décès établi par Maître SEDILLOT notaire à Paris 9^{ème} le 27 mai 2015 publiée le 22 juin 2015 au Service de la Publicité Foncière de Paris – 3^{ème} bureau B214P03 2015P 2633

Acte de constatation de retour conventionnel établi par Maître SEDILLOT notaire à Paris 9^{ème}, le 27 mai 2015 publié le 3 juillet 2015 au Service de la Publicité Foncière de Paris – 3^{ème} bureau B214P03 2015P 2888

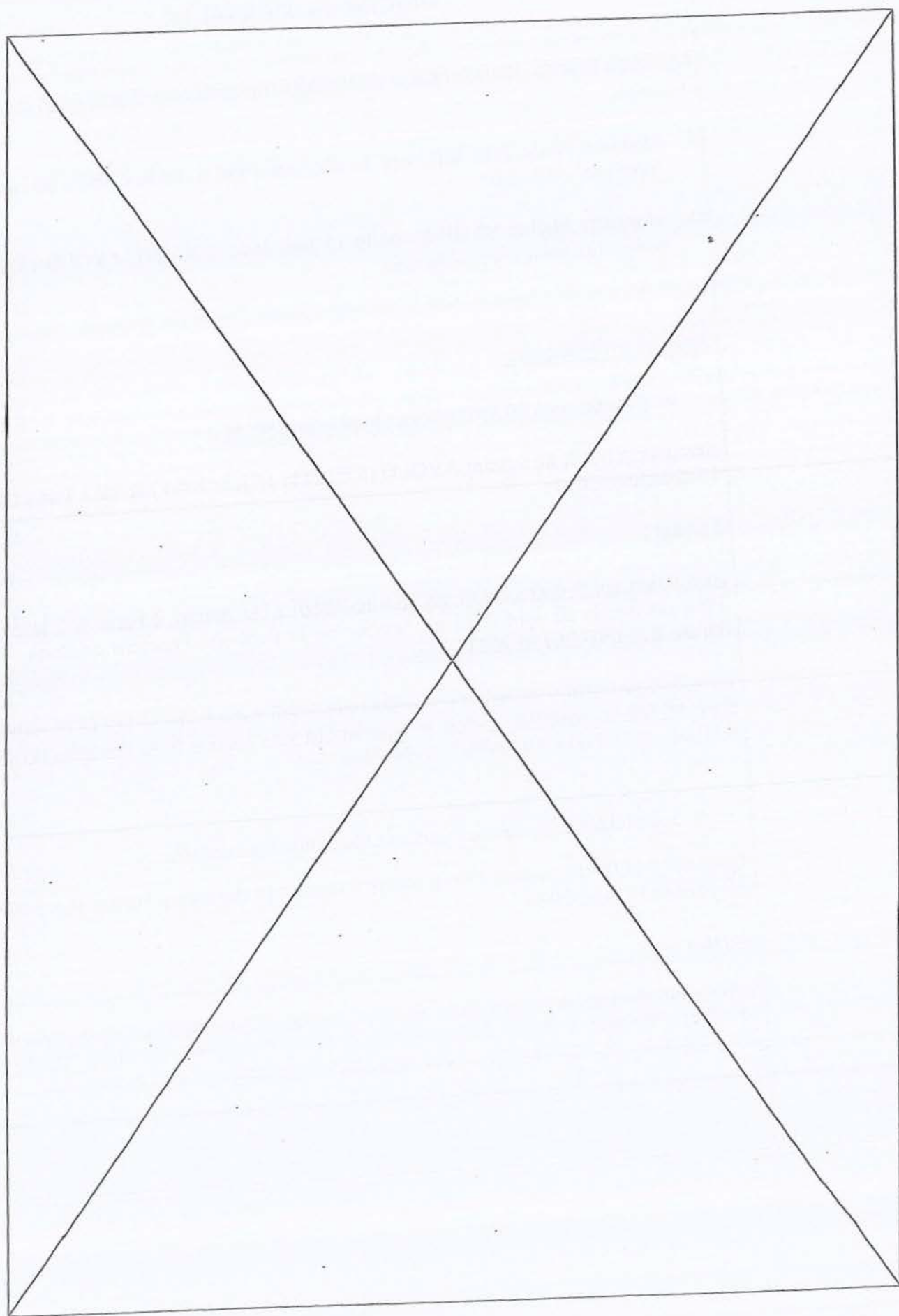
➤ Chacun pour moitié de 59,2045% en pleine propriété de :

Lucienne ZLOTNIK, veuve d'Icyk [REDACTED], née le 19 décembre 1936 à Paris 10^{ème}, décédée le 30 mars 2020

Suivant :

Attestation immobilière après décès du 29 septembre 2020 établie par Maître Josepha BOYER, Notaire à Paris, publiée le 6 octobre 2020 au Service de la Publicité Foncière de Paris – 3^{ème} bureau – Vol. B214P03 2020P 4206

V. G.



CONDITIONS GÉNÉRALES

Chapitre Ier – 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

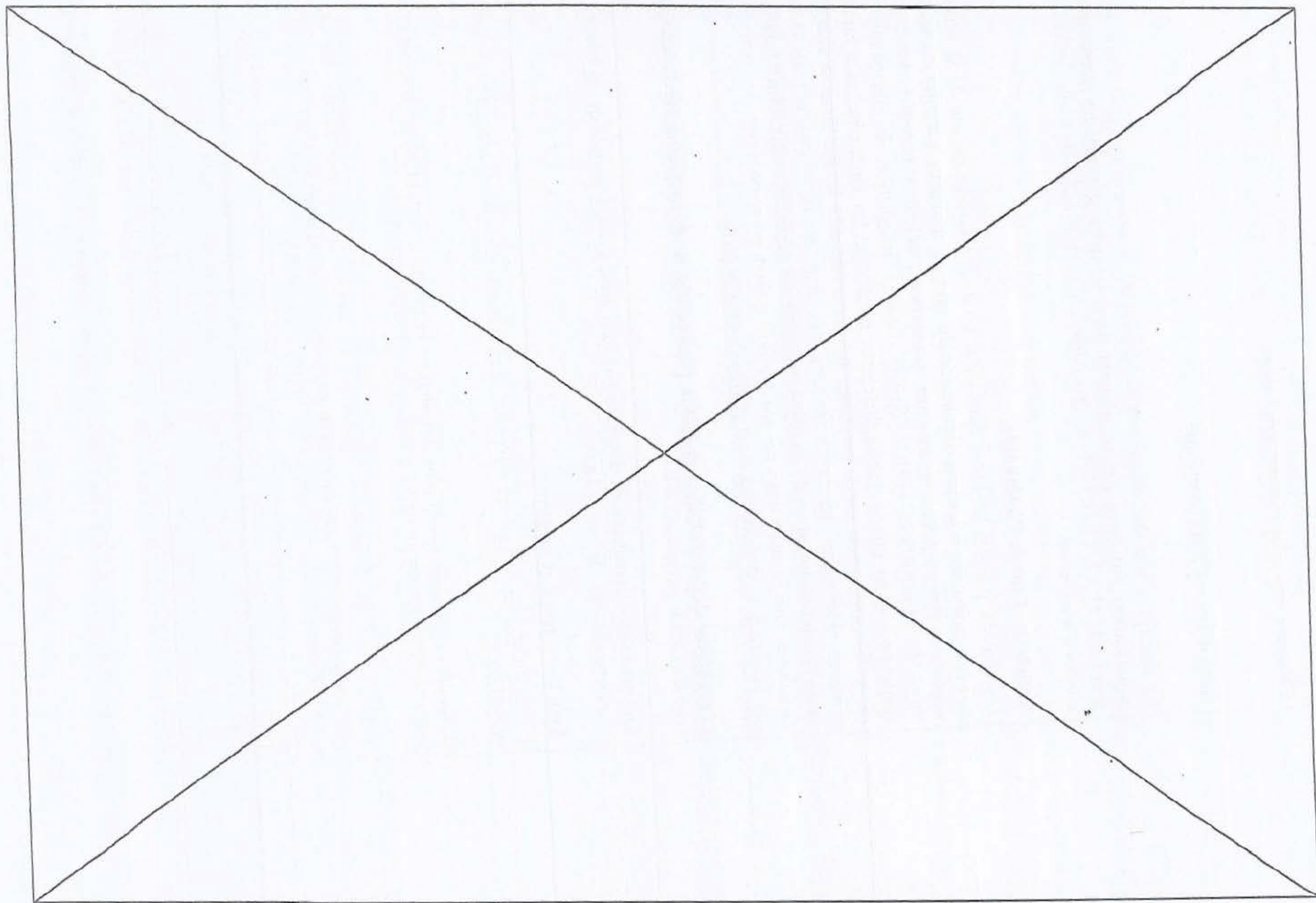
L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

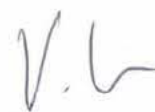
L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

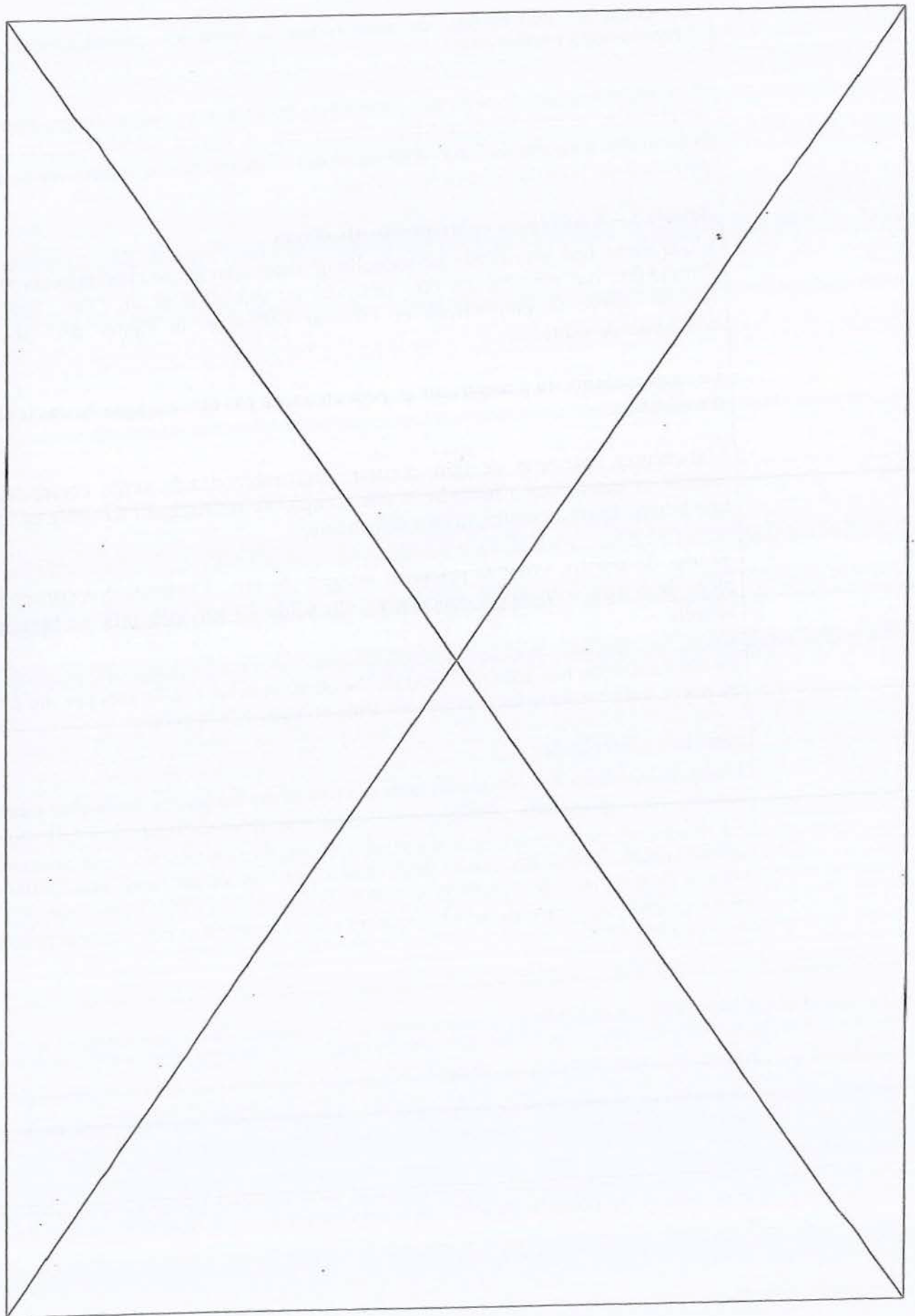
Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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.

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'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 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

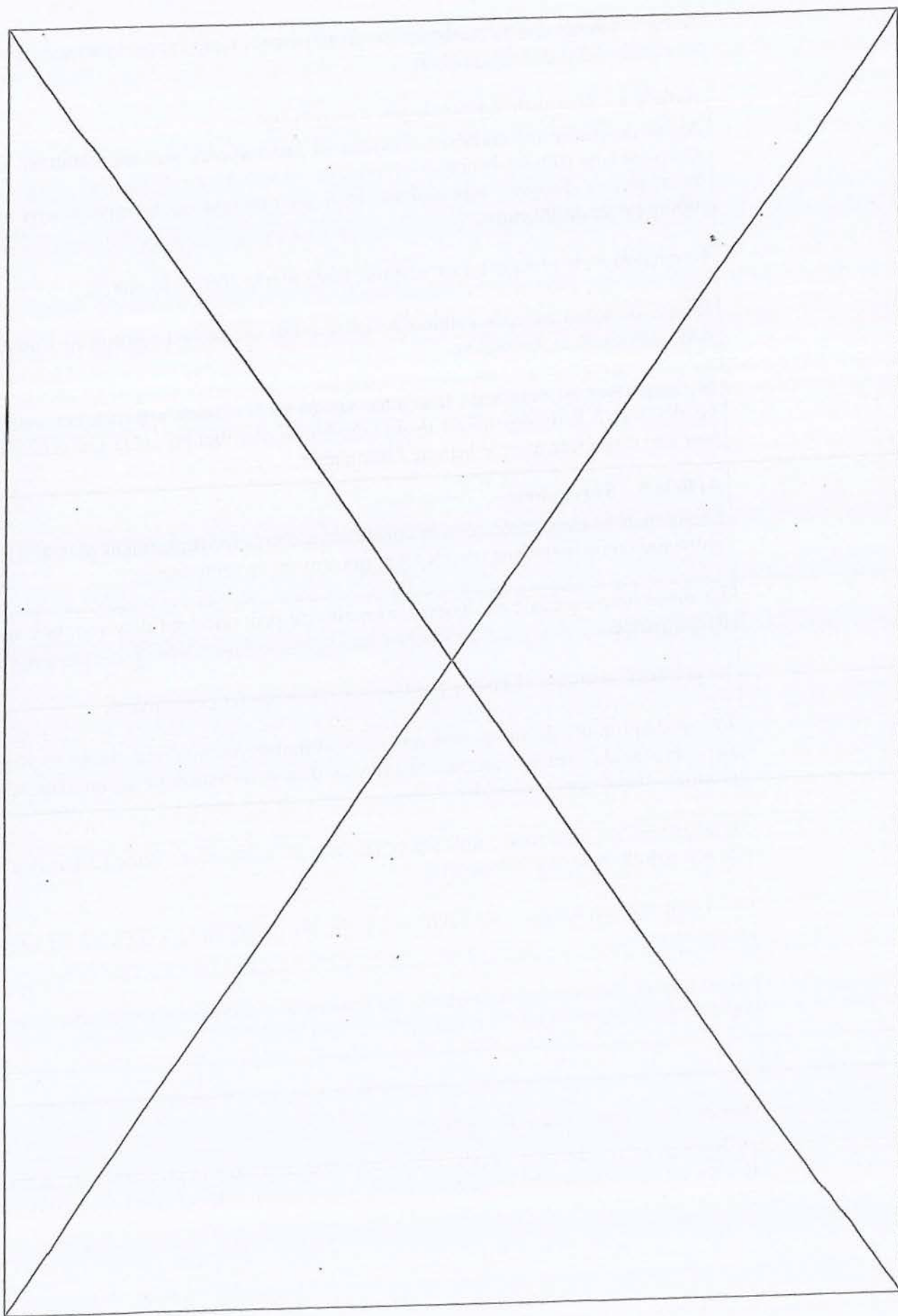
L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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 – 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.

V.L



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 1^{ère} 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 aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

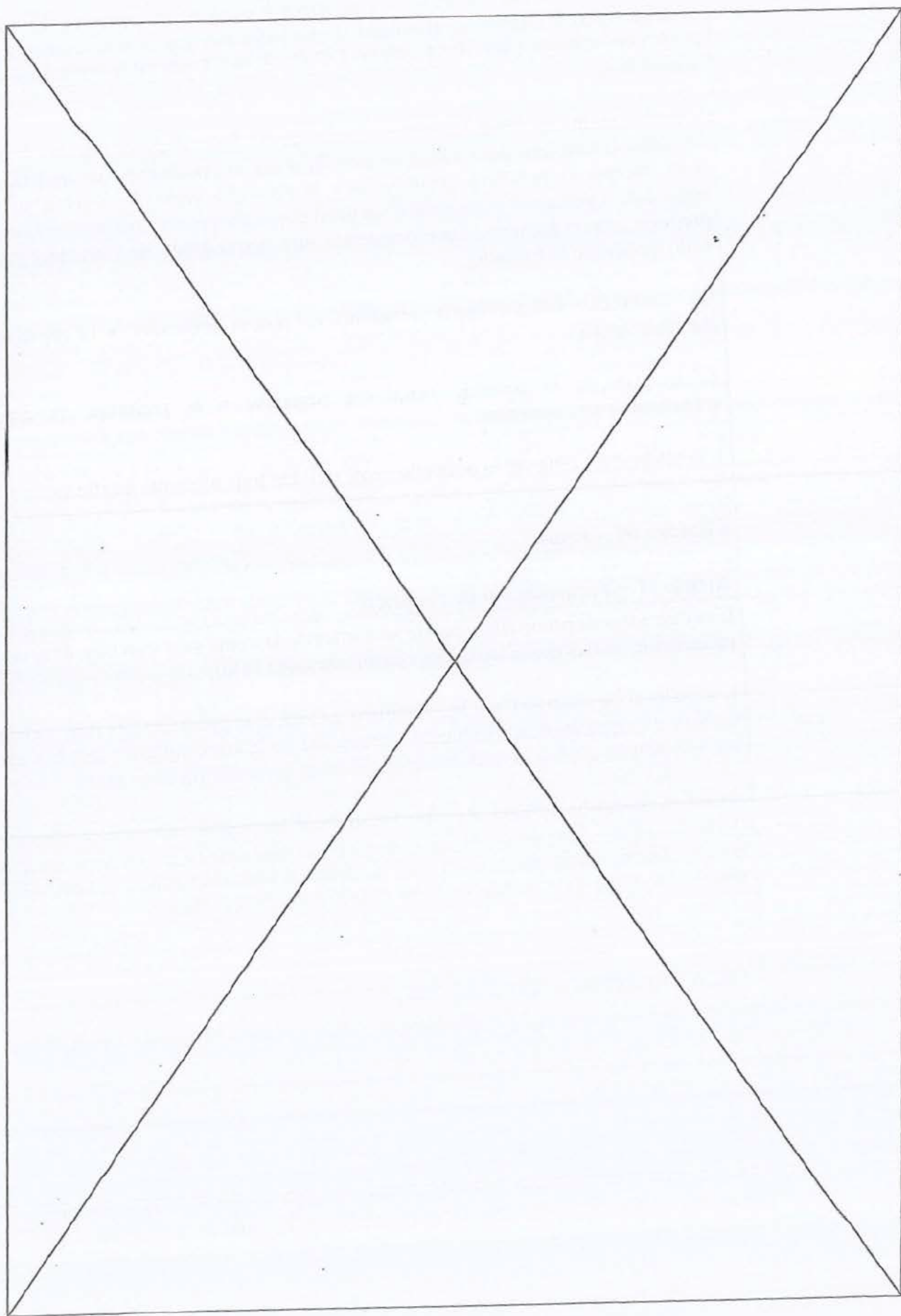
Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Désignation du séquestre

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

Article 13 – 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 la quittance 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.

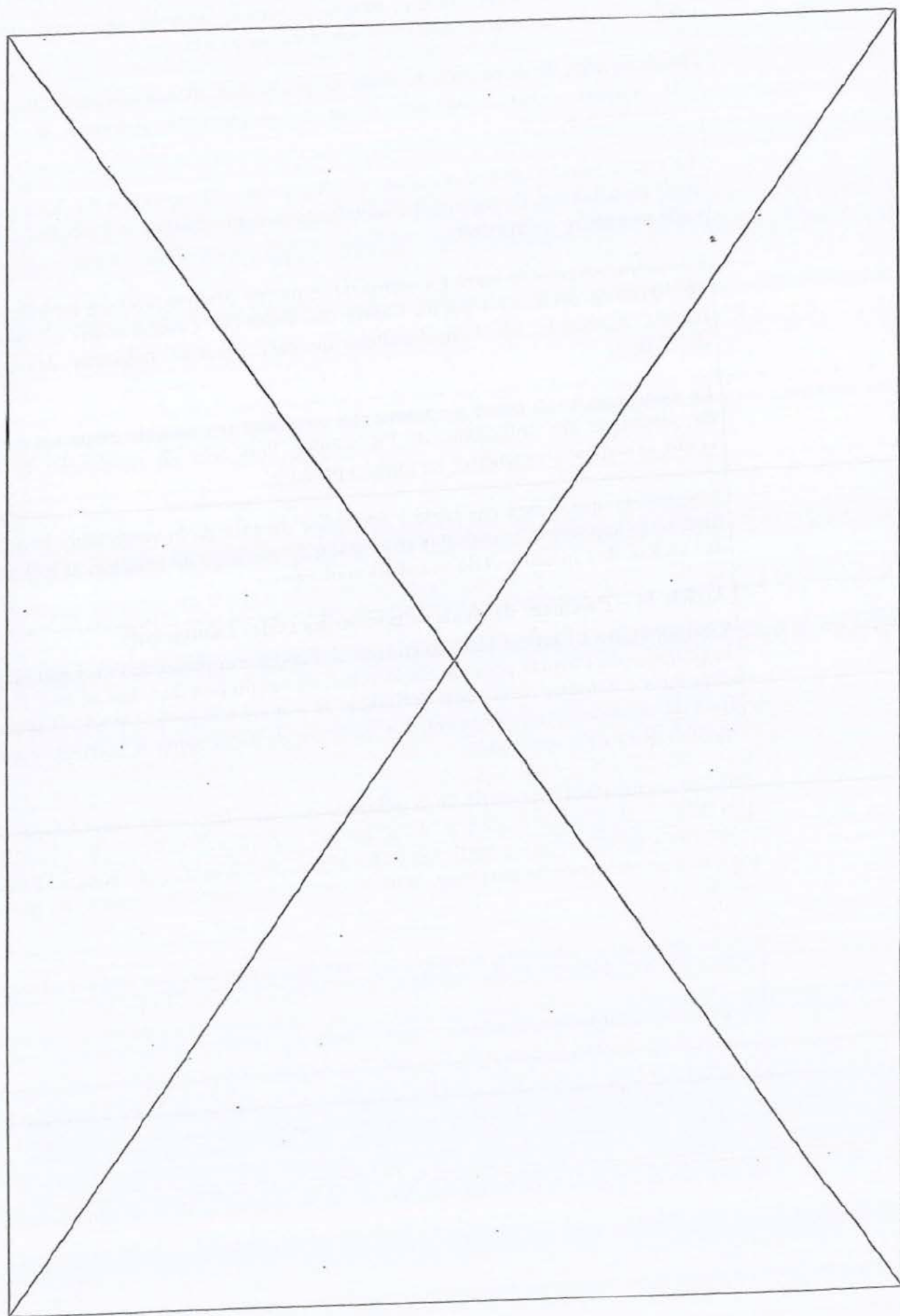
Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

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.

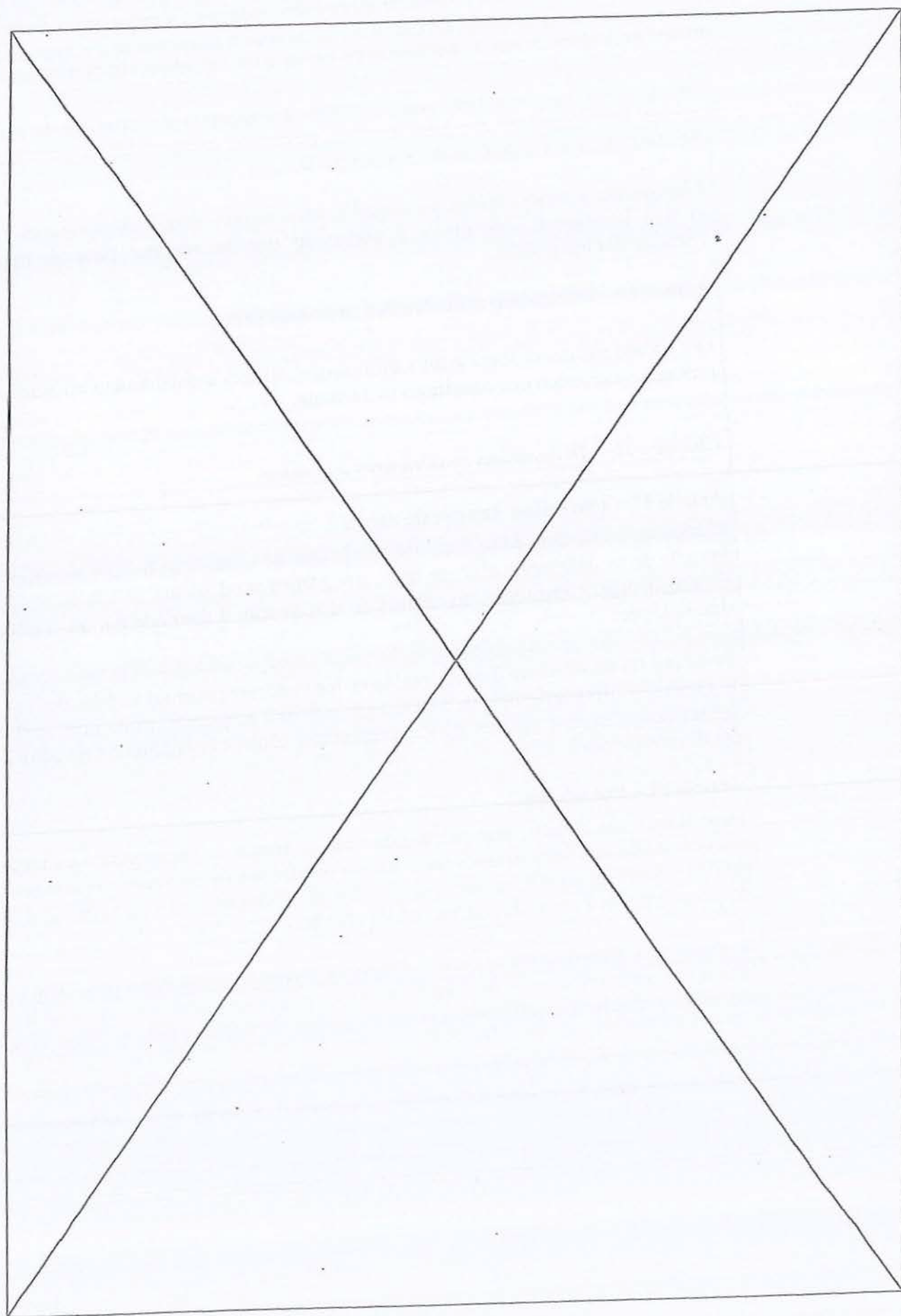
Article 18 – Publication

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.

V.G.



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 aucun 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.

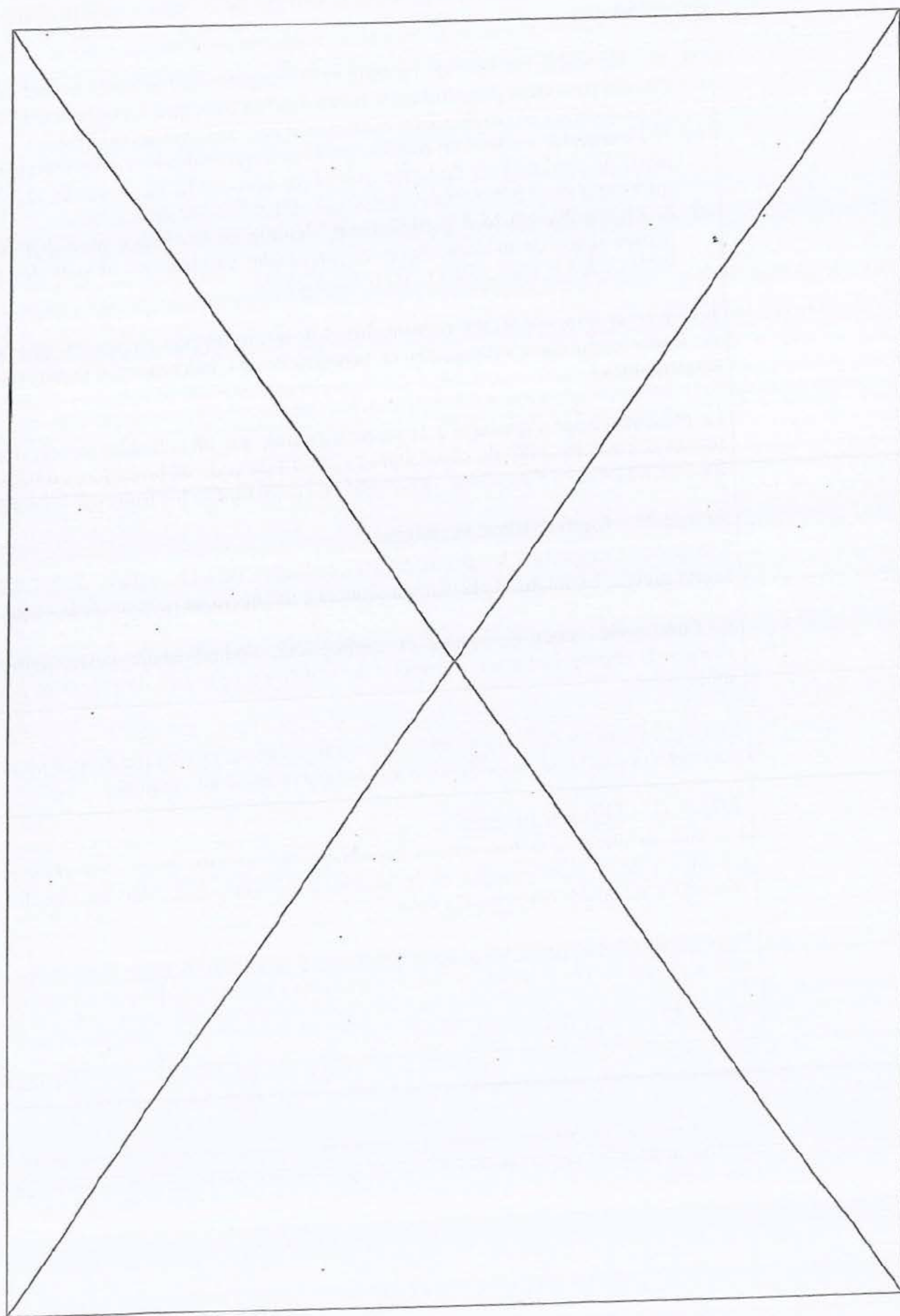
Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'empporte 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.

V.L.



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 spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié 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.

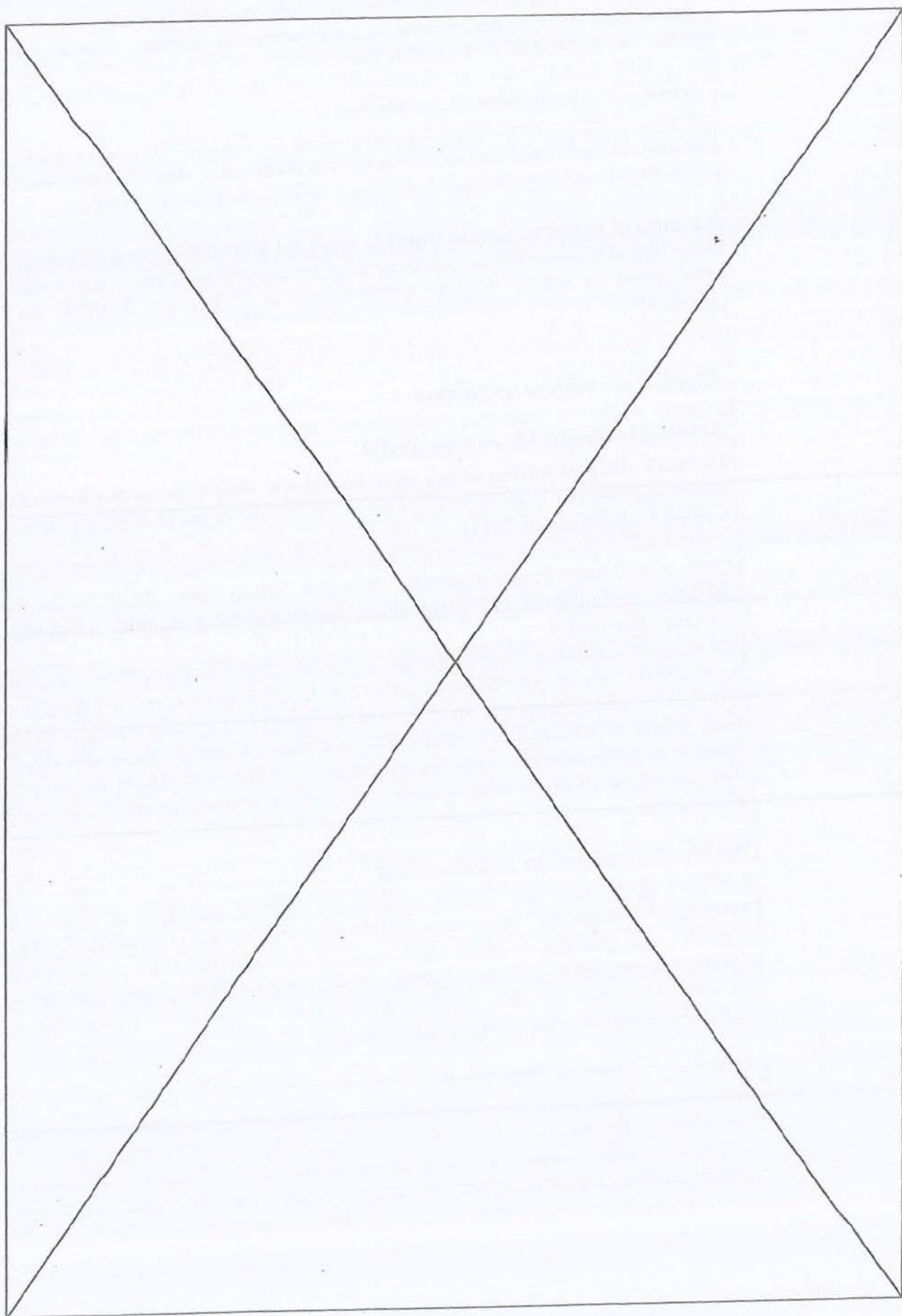
L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande 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 1^{er} 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 à prix

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

120.000, - €

(CENT VINGT MILLE EUROS)

avec baisse de mise à prix de dix pour cent puis d'un quart à défaut d'enchères.

Fait à Paris

Le 25 novembre 2025


DGS AVOCATS
40, rue de Monceau - 75008 PARIS
Tél. : 01.45.63.55.55 - Fax : 01.45.63.56.56
Toque P211
www.dgs-avocats.com

