

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Créées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

A ASNIERES SUR SEINE (92600) 6 rue Denis Papin, un appartement de 3 pièces principales au 3^{ème} étage, et une cave.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité française, célibataire, Chargée d'études, demeurant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour Avocat la SCP CGNT AVOCATS représentée par Maître **Caroline COHEN**, Avocat du Barreau des Hauts de Seine, demeurant 42 rue Horace Vernet 92130 ISSY LES MOULINEAUX.

Laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, célibataire, Animatrice petite enfance, demeurant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

N'ayant pas constitué d'avocat

1^{er} vote

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Pôle Civil, Pôle Famille - 3ème Section, le 2 juillet 2024, signifié le 4 septembre 2024, et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de VERSAILLES le 15 octobre 2024

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

ORDONNE l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Dominique [REDACTED] ;

DÉSIGNE pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage Maître Fabrice FRANCOIS, notaire à Levallois-Perret, conformément aux dispositions de l'article 1364 du code de procédure civile ;

COMMET tout juge de la troisième section du Pôle Famille du tribunal judiciaire de Nanterre, pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés ;

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire et du juge commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance présidentielle rendue à la requête de la partie la plus diligente ;

DIT que le notaire désigné devra saisir dans les meilleurs délais le juge commis à tout moment de toutes difficultés faisant obstacle à sa mission ;

DIT que les parties ou leur conseil pourront saisir directement le juge commis en cas de retard, de manque de diligence ou de difficulté particulière dans le déroulement des opérations ;

RAPPELLE qu'il appartient aux parties de concourir loyalement aux opérations de compte, liquidation et partage ;

RAPPELLE que le notaire désigné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la présente décision pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir et que ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert et jusqu'à la remise du rapport ;

RAPPELLE que le notaire désigné convoque d'office les parties et leurs avocats et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission ; qu'il leur impartit des délais pour produire les pièces sollicitées, rend compte au juge des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge, vente forcée d'un bien...) ;

gère *2024*

RAPPELLE que si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informe le juge qui constate la clôture de la procédure, étant rappelé que les parties peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et réaliser un partage amiable ;

RAPPELLE qu'en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier transmet au juge un procès-verbal reprenant les dires des parties ainsi que le projet d'état liquidatif ;

RAPPELLE que le notaire perçoit directement ses émoluments auprès des parties ;

Au préalable, à défaut de vente amiable du bien immobilier indivis **dans un délai de six mois à compter de la signification du jugement, ORDONNE**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné :

*Le bien immobilier situé à Asnières-sur-Seine (92), dans un immeuble en copropriété situé 6 rue Denis Papin, cadastré Section AQ numéro 5, constitué de :

> Lot n°22 : un appartement situé au 3^e étage, escalier 8, au fond du couloir de palier, comprenant : entrée, trois pièces, cuisine WC et les 212/10 000 e des parties communes générales,

> Lot n°59 : une cave au sous-sol portant le n°10 et 4/10 000 e des parties communes générales, Et **FIXE** la mise à prix bien à 210 000 euros avec diminution possible des enchères d'un quart à défaut d'enchérisseur,

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

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
- 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 à 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 ;

AUTORISE la partie la plus diligente à faire procéder par le commissaire de justice territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

DIT qu'à chaque fois, le commissaire de justice 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 ;

DIT que le produit de ces ventes sera versé en l'étude de Maître Fabrice FRANCOIS ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais généraux de partage ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

La présente décision a été signée par Mme Caroline COLLET, Juge aux affaires familiales, Vice-Présidente et par Mme Soumaya BOUGHALAD, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

NANTERRE
LE JUGE
07 AOUT 2024

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à **ASNIERES SUR SEINE (Hauts de Seine) 6 rue Denis Papin,**

Cadastré section AQ numéro 5 pour une contenance de 6a 32ca.

Comprenant :

- un corps de bâtiment en façade sur rue et avec deux ailes en retour et donnant sur une cour principale à laquelle on accède par une entrée cochère avec portail à double battant, ledit bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages, est desservi par les escaliers A, B et C.
- un corps de bâtiment contigu au premier et donnant sur la cour principale et sur une deuxième cour comprenant cinq étages, desservi par l'escalier B.
- un autre corps de bâtiment contigu aux deux autres, et donnant sur la deuxième cour, desservi par l'escalier C.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22) de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement situé au 3^{ème} étage, escalier 8 ; au fond du couloir de palier, comprenant entrée, trois pièces, cuisine, water-closets

Et les 212/10 011èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59) de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave au sous-sol portant le numéro 10.

Et les 4/10 011èmes des parties communes générales

h. Anne
noté

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 9 octobre 2025 par Maître Jacky KRIEF, Commissaire de Justice à CLICHY, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que l'appartement se compose d'une entrée, deux chambres, cuisine, salle d'eau, et salon.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître PREVOST, Notaire à BEAUMONT LE ROGER, le 24 mars 1964, publié au 2ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 20 juillet 1964 volume 5799 numéro 11.

Modificatif établi par Maître WARGNY, Notaire à COLOMBES, le 11 mars 1968, publié le 6 mai 1968 volume 6921 numéro 2.

Modificatif établi par Maître DUCLOS, notaire à MONTEREAU FAULT YONNE, le 25 février 1969, publié le 12 juin 1969 volume 7426 numéro 3.

D'un acte reçu par Maître HALLOUET, Notaire à ASNIERES SUR SEINE, le 27 janvier 2022 publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3 le 16 février 2022 sages 9214P03 volume 2022 P numéro 3170, contenant créations des lots 87 et 88 issus des parties communes.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

5ème rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Mesdames [REDACTED] [REDACTED] et Mylène [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à concurrence de moitié indivise chacune à Madame [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] susnommées, pour les avoir recueillis dans la succession de :

Monsieur Dominique Christian Louis [REDACTED] né à HIRSON (Aisne - 02500) le 2 octobre 1957, de nationalité française, en son vivant célibataire, décédé à CLICHY (Hauts de Seine) le 20 octobre 2013, leur père.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître TRUFFET, Notaire à ASNIERES SUR SEINE, le 5 février 2021.

Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] susnommées, ayant accepté purement et simplement ladite succession.

Une attestation de propriété après décès a été établie par Maître THOMAS LEVEQUE, Notaire à ASNIERES SUR SEINE le 24 février 2021 publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3 le 2 mars 2021 sages 9214P03 volume 2021 P numéro 4172.

En la personne de Monsieur Dominique Christian Louis [REDACTED]

Lesdits biens appartenait à Monsieur Dominique Christian Louis [REDACTED] susnommé, pour les avoir acquis seul de :

Madame Denise Marie Emilienne SCHIAVETTA, née à PARIS 20^{ème} le 13 juin 1940, de nationalité française, divorcée de Monsieur Robert Jean GUERTON.

Suivant acte reçu par Maître DARPIN, Notaire à ASNIERES SUR SEINE, le 18 mars 1986, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 7 mai 1986 volume 1986 P numéro 2196, suivi d'une attestation rectificative du 26 mai 1986 publiée le 2 juin 1986 volume 1986 P numéro 2653.

Moyennant le prix principal de 280 000 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

6ème rôle

La fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de
NANTERRE, le 12 septembre 2025, mentionne aucune inscription sur les
biens mis en vente.

fin rôle

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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.

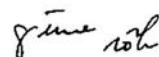
Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

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.

gène rolo

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.

10 June 2016

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.

Mme Nole

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 vendeuses, 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.

M. M. M. M.

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^{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

13ème

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

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit : **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €)**, avec diminution possible des enchères d'un quart à défaut d'enchérisseur.

Fait et rédigé à NANTERRE, le

Par la SCP CGNT AVOCATS représentée par Maître Caroline COHEN ,
Avocat poursuivant.

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois.

Mme rôle