

DATE DU DÉPÔT : \_\_\_\_\_

NUMÉRO DE DÉPÔT : \_\_\_\_\_

**CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE LA  
VENTE - LICITATION**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées en l'audience des Criées du **Tribunal Judiciaire de BOBIGNY**, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

**EN UN SEUL LOT**

Un **PAVILLON** à usage d'habitation sis à **VILLEPINTE (93420)** – 14, rue Georges Bougault

**SUR UNE MISE À PRIX DE :**

**50.000,00 EUROS**

**(CINQUANTE MILLE EUROS)**

**AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Madame** [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] divorcée de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] de  
nationalité française, demeurant 2, rue de l'Eglise – 93420 VILLEPINTE

*Ayant pour Avocat, Maître Florence LOUIS, Avocat Associé au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 3 rue Charles Auray – 93500 PANTIN,*

*Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.*

**EN PRÉSENCE OU EUX DÛMENT APPELÉS DE :**

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] divorcé de Madame [REDACTED] [REDACTED] de  
nationalité française, demeurant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED]

*Représenté par Maître Fariha FADOUL, Avocat au Barreau de la Seine  
Saint Denis, demeurant 98 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY -  
Toque PB 69*

*Et ayant pour Avocat poursuivant, Maître Nadia EL BOUROUMI, Avocat  
au Barreau d'AVIGNON, demeurant 2, Avenue de la Synagogue - 84000  
Avignon,*

**TITRE EN VERTU DUQUEL LA VENTE EST POURSUIVIE**

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le  
Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, Chambre 1, Section 2, en date du 26  
mai 2025, signifié suivant exploit de la SELARL KSR & Associés,  
Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 25 juillet  
2025 et définitif ainsi que l'atteste le certificat de non-appel rendu par  
la Cour d'Appel de PARIS, en date 21 octobre 2025.

Duquel jugement, la première page et le dispositif ainsi que le  
certificat de non-appel sont ci-après annexés :

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
de BOBIGNY**

**JUGEMENT CONTENTIEUX DU 26 MAI 2025**

**Chambre 1/Section 2**

**AFFAIRE : N° RG 23/10530 - N° Portalis DB3S-W-B7H-YLWX  
N° de MINUTE : 25/00510**

**Madame [REDACTED] [REDACTED] E divorcée [REDACTED]**  
2 rue de l'Eglise  
Bât D - Porte 28  
93420 VILLEPINTE

représentée par Me Valérie GRIMAUD, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,  
vestiaire : PB 217

**DEMANDEUR**

C/

**Monsieur [REDACTED] [REDACTED]**  
14 rue Georges Bougault  
93420 VILLEPINTE

représenté par Me Nadia EL BOUROUMI, avocat plaidant au barreau d' AVIGNON, Me Fariha  
FADOUL, avocat postulant au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 69

**DEFENDEUR**

**DÉBATS**

A l'audience publique du 27 Mars 2025, le Juge aux affaires familiales Madame Tiphaine  
SIMON assistée du greffier, Madame Sylvie PLOCUS, a entendu la plaidoirie.

**JUGEMENT**

Prononcé par mise à disposition au greffe, par jugement Contradictoire et en premier ressort, par  
Madame Tiphaine SIMON, Juge, assistée de Madame Sylvie PLOCUS, greffier.

Par jugement en date du 26 septembre 2013, le juge aux affaires familiales a fixé la valeur vénale de l'immeuble situé à Villepinte (Seine-Saint-Denis), 14 rue Georges Bougault, à la somme de 271.000 euros (DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS), indexation sur l'indice du coût de la construction ;

En 2022, la valeur du bien immobilier indivis sis à Villepinte (Seine-Saint-Denis) 14 rue Georges Bougault, cadastré section AR n°103, a été évaluée, par agence immobilière, entre 340.000 euros et 380.000 euros.

Mme [REDACTED] propose une mise à prix à 50.000 euros.

Afin d'éviter la désertion des enchères, la mise à prix du bien immobilier indivis sera fixée à 50.000 euros.

Ainsi, il sera procédé à la vente aux enchères du bien immobilier indivis à l'audience des ventes du tribunal précité, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, selon les modalités précisées au dispositif.

### 3. Sur les autres demandes et les dépens

. Conformément aux dispositions de l'article 768 du code de procédure civile, le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif. En outre, il ne sera pas statué sur les demandes aux fins de voir "dire", "constater", "juger", qui ne constituent pas des prétentions.

. Compte tenu de la résistance de M. [REDACTED] à régler la liquidation des intérêts patrimoniaux du couple, il est équitable de le condamner à régler à Mme [REDACTED] les frais irrépétibles exposés par elle à hauteur de 3.000 euros.

. Les dépens seront employés en frais généraux de partage ce qui ne permet pas leur distraction au profit des avocats.

Les dépens seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision.

. L'article 515 du code de procédure civile rappelle que l'exécution provisoire peut être ordonnée chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.

Compte tenu de l'ancienneté du litige, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire, en application de l'article 515 du code de procédure civile.

### PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe en premier ressort ;

**I/ Déclare irrecevable** la demande de Mme [REDACTED] visant à voir condamner M. [REDACTED] au paiement d'une somme de 224 071,73 € à l'indivision post-communautaire au titre d'une indemnité d'occupation pour la période du 8 Novembre 2015 au 26 avril 2023, représentant une créance de 112 035,87 € au bénéfice de Madame HIANE ;

**Déclare irrecevable** la demande de Mme [REDACTED] visant à voir condamner Monsieur [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de mille cinquante euros (1.050,00 €) par mois et ce avec indexation sur l'indice des loyers, à compter du 1er mai 2023 jusqu'à parfaite libération des lieux, et le condamner à verser la somme de 525 euros par mois à Madame [REDACTED] à ce titre ;

**Ordonne** sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie ou celle-ci dûment appelée, la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire du bien immobilier indivis sis à Villepinte (Seine-Saint-Denis) 14 rue Georges Bougault, cadastré section AR n°103;

**Rappelle** que cette vente aura lieu dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile ;

**Fixe** la mise à prix à 50.000 € (cinquante mille euros) ;

**Dit** que la vente aura lieu selon le cahier des conditions de ventes préalablement déposé au greffe à la diligence de l'avocat poursuivant la licitation ;

**Dit** qu'il lui appartiendra de procéder à la publicité de la vente dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales, et éventuellement sur internet, et ce dans les conditions des articles R 322-31 et R 322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

**Autorise** tout copartageant intéressé à faire visiter par le commissaire de justice de son choix les biens à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires;

**Autorise** tout copartageant intéressé à faire procéder par le commissaire de justice de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

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

**Dit** qu'il en sera référé au Juge commis au partage en cas de difficultés ;

**Désigne** le notaire commis en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

**Rappelle** que les parties peuvent à tout moment de la procédure convenir d'une vente de gré à gré;

**II/ Ordonne la poursuite des opérations de comptes, liquidation et partage** des intérêts patrimoniaux de Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] ;

**Rappelle** que Maître Christèle AEGERTER-OLIVIER, notaire à PARIS (75002) 33 avenue de l'Opéra, a été désignée, en qualité de notaire commis ;

**Dit** qu'une copie de la présente décision sera transmise au notaire commis ;

**Rappelle** que tout magistrat de la chambre 1 section 2 a été désigné en qualité de juge commis pour surveiller le déroulement de ces opérations ;

**Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du 9 octobre 2025 à 13h30** pour point sur l'état d'avancement des opérations ordonnées ;

**Invite** les parties et le notaire à renseigner le juge commis pour la date fixée, puis aux dates de renvoi qui seront arrêtées, de l'état d'avancement des opérations ;

**Dit** que cette information sera faite :

- pour les parties représentées par un avocat, par RPVA ;  
- à défaut de représentation par avocat et pour le notaire désigné ou le président de la chambre des notaires, par courrier électronique à l'adresse



"liquidations-partages-1ere-chambre.tj-bobigny@justice.fr" ;

**Rappelle** qu'à défaut pour les parties d'accomplir ces diligences au fur et à mesure des opérations de liquidation, l'affaire sera supprimée du rang des affaires en cours ;

**III/ Condamne** M. [REDACTED] [REDACTED] à payer à Mme [REDACTED] [REDACTED] la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

**Ordonne** l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage et dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision ;

**Rappelle** que les modalités de cet emploi sont incompatibles avec la distraction des dépens au profit du conseil de l'une ou l'autre des parties ;

**Ordonne** l'exécution provisoire ;

Ainsi **JUGÉ** et **PRONONCÉ PUBLIQUEMENT**, par mise à disposition au greffe, conformément aux articles 450 et 456 du code de procédure civile, le 26 Mai 2025, la minute étant signée par Tiphaine SIMON, Juge aux affaires familiales et Sylvie PLOCUS, greffier:

LE GREFFIER,

Sylvie PLOCUS

LE JUGE AUX AFFAIRES  
FAMILIALES,

Tiphaine SIMON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

021071 RDT





COUR D'APPEL DE PARIS

GREFFE CIVIL ET  
SOCIAL CENTRAL

Accès : 10, bd du Palais  
tél : 01.70.60.08.95 ou 01.70.60.08.96  
ou 01.44.32.75.43 ou 01.44.32.53.20

Accueil du lundi au vendredi  
de 9 heures à 17 heures

**Me Valérie GRIMAUD**  
Avocate  
3 Rue Charles Auray  
93500 PANTIN

#### CERTIFICAT DE NON APPEL

Le directeur de greffe, conformément aux dispositions de l'article 505 du Code de procédure civile certifie que, vérifications faites sur le registre des déclarations d'appel, **il n'existe au 10/10/2025, aucune mention de déclaration d'appel interjetée contre :**

la décision rendue par **le Juge aux affaires familiales du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY**  
**le 26 Mai 2025**

enregistrée sous le numéro **RG : N° 23/10530**

Parties à l'instance :

**Madame HIANE Karima épouse ZENASNI**

**C/**

**Monsieur ZENASNI Mohamed**

*Sans préjudice de l'application du décret du 27/12/2016 n°2016-1876 portant diverses dispositions relatives à l'aide juridique.*

Fait au greffe de la cour d'appel de Paris, le VINGT ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT  
CINQ

**PLE DIRECTEUR DES SERVICES  
DE GREFFE JUDICIAIRES**

C.G.

CA  
Adresse postale  
34, quai des Orfèvres  
75055 Paris Cedex 01

## **DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :**

Sur la commune de **VILLEPINTE (93420) – 14, rue Georges Bougault**, la désignation du bien telle qu'elle résulte du titre de propriété :

Un **TERRAIN À BÂTIR**, le tout cadastré **section AR numéro 103**, lieudit « *14 rue Georges Bougault* » pour une contenance de 3a 51ca

**OBSERVATIONS ÉTANT ICI FAITE** qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par la **SELARL KSR & ASSOCIES, Commissaire de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93)**, en date du 18 décembre 2025, la **désignation actuelle** est la suivante :

Un **PAVILLON** comprenant :

- **Rez-de-chaussée** : hall d'entrée, salon-salle à manger, chambre, cuisine, WC, cage d'escalier
- **Premier étage** : palier, trois chambres dont une avec balcon, salle de bain avec WC,
- **Sous-sol** : garage
- Jardin

Tel au surplus que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes aisances, circonstances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

## **DESCRIPTION DES BIENS SAISIS**

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la **SELARL KSR & ASSOCIES, Commissaire de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93)**, en date du 18 décembre 2025 :

*(cf. PV descriptif ci-annexé)*

**OCCUPATION** : Le bien est actuellement occupé par Monsieur ZENASNI, son épouse et leur enfant

## SERVITUDES :

### RAPPEL DE SERVITUDES

#### I. - Servitude de passage des canalisations des eaux pluviales au profit de la parcelle cadastrée section ZB N° 354

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUBREUIL, le 9 MARS 1989, contenant vente par Madame CAGNET au profit de la Société SETIMO, publié au 3ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 23 MARS 1989, volume 1989 P N° 1628, il a été créée une servitude de passage des canalisations des eaux pluviales, et ci-après littéralement rapportée :

" Le passage des canalisations des eaux pluviales se situera sur la parcelle cadastrée section ZB N° 353, lieudit " Chemin des Fontaines sans numéro et Chemin Rural N° 4 sans numéro " pour une contenance de 63.717 m2.

" Il est constitué une servitude de passage des canalisations des eaux pluviales au profit de la parcelle cadastrée section ZB N° 354, lieudit " Chemin des Fontaines sans numéro et Chemin Rural N° 4 sans numéro ", pour une contenance de 55.000 m2 et telle qu'elle est délimitée au plan établi par la SCP R. DEFLERS ET J.CAILLEUX Géomètres Experts à DRANCY, demeuré ci - joint et annexé après mention par les lettres A.B.C.

" Les frais de réparation, de remplacement et d'entretien de cette canalisation seront à la charge du propriétaire de la parcelle cadastrée section ZB N° 354 sus-désignée ".

#### II. - Servitude d'assainissement au profit de l'AEROPORT DE PARIS

" Aux termes d'une convention établie par la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 1er AVRIL 1969, publiée au 3ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 1er AOUT 1969, volume 4953 N° 5, intervenue entre L'AEROPORT DE PARIS et Madame CAGNET, il a été créée une servitude de canalisation. Laquelle convention est demeurée annexée après mention au cahier des charges.

#### III. - Servitude de transport électrique au profit de l'EDF

" Il est ici rappelé qu'il existe sur la parcelle cadastrée section AR N° 21, une servitude de transport électrique telle qu'elle figure au plan demeuré joint et annexé après mention au cahier des charges ci-dessus énoncé.

#### IV. - Servitude de passage de canalisation

" Suivant acte reçu par Maître DUBREUIL, le 19 AVRIL 1991 contenant cahier des charges et règlement du lotissement LES PRESLES, il a été créée la servitude suivante, ci-après littéralement rapportée :

" Il est constitué sur la parcelle cadastrée section AR N° 76, lieudit " 38 Chemin des Fontaines " pour une contenance de 367 m2 au profit du bassin de retenue, une servitude de passage de canalisation EP 0, et telle qu'elle figure au plan demeuré joint et annexé après mention au cahier des charges ci-dessus relaté.

" Tous frais d'installation, de réparation ou d'entretien seront aux frais exclusifs de l'Association Syndicale ".

### **ASSOCIATION SYNDICALE :**

Par le seul fait des présentes, l'acquéreur fera obligatoirement partie au lieu et place du vendeur de l'Association syndicale DU DOMAINE DES PRESLES dont dépend l'immeuble présentement vendu.

Il en exécutera toutes les décisions à compter de ce jour et en acquittera toutes les taxes et redevances à compter du jour de l'entrée en jouissance.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les biens présentement mis en vente appartiennent en *indivision* à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

La Société dénommée " SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME - SOCIETE EN NOM COLLECTIF ", ayant pour nom commercial FRANCE CONSTRUCTION AMENAGEMENT ", au capital de 5.000.000 Francs, ayant son siège social à BOULOGNE (92100) 42, 44 Rue de Bellevue, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro ■ ■ ■ ■ ■

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 469.260,00 Francs (*soit 71.538,23 euros*)

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Hervé DUBREUIL, Notaire à NOISY LE SEC (93), en date des 6 et 11 octobre 1993 et publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 3, le 17 novembre 1993 sous les références 9304P03 volume 1993 P, numéro 4668.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :**

Les renseignements d'urbanisme demandés à la Commune de VILLEPINTE (93420) seront annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ :**

Conformément à l'Article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostic technique comprenant :

- ✓ Attestation de surface habitable : 101,66 m<sup>2</sup>
- ✓ Constat repérage amiante
- ✓ Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- ✓ Diagnostic gaz

- ✓ **Fiche informative distributeur de gaz**
- ✓ **Diagnostics électricité**
- ✓ **Etat des risques et pollutions**

*(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunis par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'Article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

# CONDITIONS DE LA VENTE

(LICITATION)

## CHAPITRE 1<sup>ER</sup> – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE PREMIER – 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 DEUX – ÉTAT 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.

### ARTICLE TROIS – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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.

À 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 QUATRE – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 CINQ – 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 SIX – 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 SEPT – 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.

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

### **ARTICLE HUIT – 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.

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 NEUF – SURENCHÈRE**

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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 matières 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 DIX – RÉITERATION DES ENCHÈRES**

À 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 1<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> vente définitive.

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 ONZE – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 DOUZE – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

#### **ARTICLE TREIZE – 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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 1% 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 QUATORZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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 en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter 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 QUINZE – 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 SEIZE – 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 DIX-SEPT – 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 DIX-HUIT – 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.

À 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.

À 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 arrêtées que par leur remboursement.

### **ARTICLE DIX NEUF – 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 et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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 VINGT – 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 VINGT ET UN – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des 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 VINGT DEUX – 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 VINGT TROIS – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des conditions de la vente 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 VINGT QUATRE – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, l'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 JUILLET 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 Juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 MARS 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente devenue 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 VINGT CINQ – 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 1<sup>er</sup> Juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue

définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE VINGT SIX – 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 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 VINGT SEPT – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droit indivis, comme en cas de licitation de bien 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.

### **MISE À PRIX**

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

**50.000,00 EUROS**

**(CINQUANTE MILLE EUROS)**

***FAIT À PANTIN, LE***

***Par Maître Florence LOUIS, Avocat poursuivant.***

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.

