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 PARIS,** séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN SEUL LOT

Un **IMMEUBLE** se composant en un **LOCAL COMMERCIAL** à usage de restaurant au rez-de-chaussée et **DOUZE CHAMBRES D'HÔTEL** à l'étage, situé **31 rue Mademoiselle – 75015 PARIS**

SUR UNE MISE À PRIX DE :

900.000,00 EUROS

(NEUF CENTS MILLE EUROS)

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

*Ayant pour Avocat **Maître Julia CAPRARO**, Membre de la SELARL GRIMAUD LOUIS CAPRARO, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 52 rue des Dames – 75017 PARIS,*

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN PRÉSENCE OU EUX DÛMENT APPELÉS DE :

1. [redacted]

   Représenté par Maître [redacted], Avocat au Barreau de PARIS, demeurant [redacted]

2. [redacted]

   Représentée par Maître [redacted], Avocat au Barreau de PARIS, demeurant [redacted]

3. [redacted]

   Non représenté

TITRE EN VERTU DUQUEL LA VENTE EST POURSUIVIE

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS, 2ème Chambre Civile, en date du 1er juillet 2025, signifié.

Duquel jugement, la première page et le dispositif sont ci-après annexés :

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

[redacted]

Extraits des minutes du greffe du tribunal judiciaire de Paris

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du Peuple Français

2ème chambre civile

N° RG 20/07548
N° Portalis
352J-W-B7E-CSSZH

N° MINUTE : 1

JUGEMENT
rendu le 1er Juillet 2025

Assignation du :
09 Juillet 2020

DEMANDEURS

[redacted]

représentés par **Maître** [redacted]
CHRISTOPHE EDON CONSEIL - C.E.C, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #B0472

DÉFENDEURS

[redacted]

représenté par [redacted] *avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #E0257*

Expéditions exécutoires délivrées le : 02/07/2025 à Me EDON, Me HOU, Me KEDDOURI
~~**Copies certifiées conformes délivrées le :**~~

[redacted]

Non représenté

****

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

[redacted] Juge, statuant en juge unique, assisté de [redacted] greffière, lors des débats et de [redacted], greffière, lors de la mise à disposition.

DÉBATS

A l'audience du 03 Juin 2025, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu le 1er juillet 2025 par mise à disposition au greffe

JUGEMENT

Prononcé en audience publique
Réputé contradictoire
en premier ressort

****

EXPOSE DES FAITS

[redacted]

En tout état de cause , la mise à prix n'est pas le prix de vente. Elle doit être fixée afin d'attirer un nombre important d'enchérisseurs de façon à ce que les enchères soient abondantes et ouvertes, de sorte qu'elle ne peut être équivalente à la valeur retenue par l'expert, ni même s'en approcher.

Par ailleurs, la valeur d'un immeuble n'est pas intrinsèque mais dépend d'un marché, marché qui est suffisamment reproduit par le jeu des enchères lors d'une adjudication faite en présence de nombreux enchérisseurs.

Au vu de ces éléments, il convient de fixer une mise à prix de 900 000 euros, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes.

En présence d'un unique bien à partager donc la licitation est ordonnée (cf. infra), les opérations ne présentent pas de difficulté particulière, puisqu'elles tendront au partage du prix. Il n'est donc pas justifié de désigner un juge commis et un notaire commis.

Il appartiendra aux parties de présenter des conclusions s'apparentant à un projet d'état liquidatif, avec partage du prix de vente.

Les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage amiable.

Sur les mesures accessoires

Les dépens seront employés en frais de partage, à proportion des droits de chacun dans l'indivision partagée, ce qui est incompatible avec la demande de distraction des dépens, laquelle sera rejetée.

En présence de la licitation d'un bien immobilier,l'exécution provisoire de droit de la présente décision sera écartée.

PAR CES MOTIFS

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

Ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage judiciaire de l'indivision successorale [redacted]

Dit n'y avoir lieu à désigner un notaire commis et un juge commis ;

Rappelle que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;

Préalablement à ces opérations 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 de l'immeuble sis 31, rue Mademoiselle à Paris (quinzième arrondissement) cadastré BX 3 ;

Fixe la mise à prix de ce bien, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 900 000 euros ;

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 l'huissier de son choix territorialement compétent le bien 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 l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite du bien à vendre dans les jours précédant la vente ;

Dit que 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 ;

Renvoie l'affaire à l'audience du juge de la mise en état du **9 décembre 2025 à 13 h 30** pour, après licitation, conclusions des parties s'apparentant à un projet d'état liquidatif partageant le prix de vente ;

Rejette toute autre demande ,

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

Dit n'y avoir lieu à distraction des dépens ;

Fait et jugé à Paris le 1er Juillet 2025

La Greffière [redacted]

Le Président [redacted]

En conséquence, la **République française** mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente seconde copie exécutoire a été signée et délivrée par le directeur de greffe du tribunal judiciaire de Paris, en application de l'article 465 du code de procédure civile.

Le directeur de greffe

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Sur la commune de **PARIS (75015) 31 rue Mademoiselle**, cadastré **section BX numéro 3**

Des **LOCAUX** dépendant d'un immeuble se composant :

- Au rez-de-chaussée : boutique, arrière-boutique, une chambre, une cuisine, cours, WC, fontaine et un débarras, tonnelle et appentis à charbons,
- Au-dessus : 3 étages comportant douze chambres, grenier au - dessus, cave

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, Commissaires de Justice à PARIS (75), en date du 7 août 2026** :

(cf. PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION : Le bien est actuellement loué par la société dénommée « [redacted] », mais en cours d'expulsion suite à une décision d'expulsion

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens présentement mis en vente appartiennent en ***indivision à la succession de*** [redacted], par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, par suite des actes et faits suivants :

Originairement, les biens et droits immobiliers appartiennent à :

1. [redacted]

2. [redacted],

[redacted]

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par la Chambre des Criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS (75), en date du 7 mai 1979

Aux termes d'une donation reçue par Maître [redacted], notaire à PARIS (75), le 11 avril 2000, [redacted] a fait donation à [redacted] en toute propriété de tous les biens et droits immobiliers qui composeront sa succession

<u>DÉCÈS DE MONSIEUR</u> [redacted] :

Monsieur [redacted]

1) [redacted]

2) [redacted]

3) [redacted]

4) [redacted]

5) [redacted]

6) [redacted]

7) [redacted]

8) [redacted]

DÉCÈS DE MADAME [redacted]

[redacted]

1) [redacted]

2) [redacted]

[redacted], [redacted]

4) [redacted]

Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 (portant application du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière) - Article 36-3b :
« Soit, si le titre ou le décès est postérieur au 1er janvier 1956, à fournir les mentions de référence prévues au 2° de l'article 32 ou la déclaration prévue au 1-1° de l'article 35. Lorsque la publicité n'a pas été faite, le signataire du certificat d'identité peut :

Ou provoquer la publicité du titre du titulaire, ou de l'attestation de transmission par décès à son profit, en agissant contre le titulaire du droit ou ses ayants cause, ou contre l'officier public ou ministériel ou l'autorité administrative tenu de procéder à la publicité en vertu de l'article 32 du décret du 4 janvier 1955 ;

Ou produire un acte de notoriété ou un certificat délivré par un notaire ou un greffier, établissant que le droit du dernier titulaire résulte d'un acte ou d'une décision judiciaire non encore publié ou d'une transmission par décès n'ayant pas encore fait l'objet d'une attestation ; si, pour obtenir ce document, le signataire du certificat d'identité a besoin d'un acte ou certificat à délivrer au titulaire du droit-sur demande de celui-ci-par une autorité publique ou un officier public ou ministériel, il peut en demander lui-même la délivrance.

En même temps, le service de la publicité foncière annote, dans les conditions prévues à l'article 34-3, le fichier immobilier.

Si, dans un délai d'un mois-ou de deux mois s'il s'agit d'une expropriation ou d'un remembrement collectif-à compter de l'avis donné au signataire du certificat d'identité, il n'a pas été satisfait à la demande du service de la publicité foncière, ou si, même avant l'expiration de ce délai, le signataire du certificat d'identité l'a informé du refus ou de l'impossibilité de donner satisfaction à ladite demande, la formalité est rejetée sous les réserves prévues à l'article 74. Mention du rejet est faite au registre de dépôts, en regard de l'inscription du dépôt, dans la colonne " Observations ", ainsi qu'au fichier immobilier.

Les deux derniers alinéas de l'article 34-3 sont applicables.

S'il est donné satisfaction à sa demande, le service de la publicité foncière procède dans les conditions ordinaires à l'exécution de la formalité, qui prend rang à la date du dépôt. L'exécution est constatée par un enregistrement pour ordre au registre de dépôts.

Toutefois, il sursoit à cette exécution s'il constate des inexactitudes dans les références à la formalité antérieure, ou s'il relève, dans le document à publier, des discordances soit avec le titre du dernier titulaire ou l'attestation de transmission par décès à son profit, soit avec l'acte de notoriété ou le certificat produit. Dans ces cas, il notifie au signataire du certificat d'identité dans le délai d'un mois-ou de huit jours s'il s'agit d'une saisie-à compter de la réception de sa réponse, les inexactitudes ou discordances relevées, la suite à donner à cette notification étant réglée suivant les dispositions des alinéas 4 et suivants du 3 de l'article 34.

(cf. jugement d'adjudication et les attestations après décès)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme demandés à la Commune de **PARIS (75015)** sont 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 surfaces : 320,98 m²** (surface utile totale)
- ✓ **Constat de repérage amiante**
- ✓ **Etat relatif à la présence de termites**
- ✓ **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 1ER – 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 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.

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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère 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 1ère 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 PROPRIÉTE

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 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 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'avéreraient 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 PROPRIÉTE

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 le 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 1er Juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 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 :

900.000,00 EUROS

(NEUF CENTS MILLE EUROS)

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Julia CAPRARO, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.

ANNEXE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

ANNEXE

DIAGNOSTICS

ANNEXE

URBANISME

ANNEXE

TITRE DE PROPRIÉTÉ

jugement d'adjudication rendu par la Chambre des Criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS (75), en date du 7 mai 1979

ANNEXE

ATTESTATION APRÉS DÉCÈS

acte notarié reçu par Maître [redacted], Notaire à VILLIERS SUR MARNE (94), en date du 29 juillet 2019

ANNEXE

ATTESTATION APRÉS DÉCÈS

acte notarié reçu par Maître [redacted], Notaire à VILLIERS SUR MARNE (94), en date du 16 mai 2023