

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE  
SUR LICITATION  
DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE RÉTABLISSEMENT  
PERSONNEL AVEC LIQUIDATION**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles, en l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERREE, statuant en matière de saisies immobilières, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, il sera procédé, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente par suite de licitation, et dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel, de l'immeuble dont la désignation suit :

**EN UN SEUL LOT DE VENTE**

**A COLOMBES (Hauts-de-Seine - 92700), 157 boulevard Charles de Gaulles, un appartement de 5 pièces principales situé au 1<sup>er</sup> étage, et une cave au sous-sol.**

**A COLOMBES (Hauts-de-Seine - 92700), 496 rue Gabriel Péri, un box dans le parking souterrain.**

LADITE VENTE INTERVENANT EN LA FORME PRESCRITE COMME EN  
MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **SELARL ASTEREN**, société d'exercice libérale à responsabilité limitée immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 808 344 071, mandataire judiciaire inscrit sur la liste nationale, prise en la personne de Maître Sabine ROCHER, domiciliée en son établissement secondaire situé 14 Rue Eric de Martimprey - 95300 Pontoise, agissant en qualité de liquidateur du patrimoine personnel de

**AVOVENTES** nommée à cette fonction en remplacement de la SCP CANET, elle-même prise en la personne de Maître Patrick CANET, par ordonnance du 15 décembre 2025 rendue par **AVOVENTES** vice-Présidente, Juge du Tribunal judiciaire de PONTOISE, statuant en matière de surendettement,

La SCP CANET, prise en la personne de Maître Patrick CANET, elle-même désignée en qualité de mandataire liquidateur, par jugement du 13 juillet 2021 du Juge des contentieux de la Protection de PONTOISE chargé du surendettement ayant prononcé la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de

Ayant pour avocat **Maître Florence FRICAUDET**, avocat du Barreau des Hauts de Seine, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, société d'avocats inter-barreaux inscrite aux Barreau des Hauts-de-Seine et du Val de Marne, dont le siège est 22 rue Pasteur, 92300 LEVALLOIS-PERRET

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

**EN PRÉSENCE OU EUX APPELÉS DE :**

**AVOVENTES**

**ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES RELATIVES À LA PROCÉDURE DE RÉTABLISSEMENT PERSONNEL :**

→ Aux termes d'un jugement rendu le **16 février 2021**, le Juge des contentieux de la Protection de PONTOISE chargé du surendettement a ouvert une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire du patrimoine personnel de AVOVENTES

Ce jugement a désigné la SCP CANET prise en la personne de Maître Patrick CANET, en qualité de mandataire avec notamment mission de publier le jugement au BODACC, de recueillir les déclarations de créance et de dresser un bilan économique et social.

La publication au Bodacc est intervenue le 2 mars 2021.

→ Selon jugement rendu le **13 juillet 2021**, le Juge des contentieux de la Protection de PONTCEISE chargé du surendettement a notamment :

« *FIXÉ au passif du rétablissement personnel avec liquidation de*  
**AVOVENTES** *les créances suivantes :*

- En date du 29.03.2021 LE CAUTIONNEMENT MUTUEL DE L'HABITAT pour un montant de 328.512,26 € à titre privilégié
- En date du 15.03.2021 la DGFP SIP DE COLOMBES pour 3.312,00 € à titre chirographaire
- En date du 21.04.2021 **AVOVENTES** pour 7.800,00 € à titre chirographaire

PRONONCÉ la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de  
**AVOVENTES**

DESIGNÉ la SCP CANET en la personne de Maître Patrick CANET- 1, Rue de la Citadelle à PONTOISE (95300) - en qualité de mandataire liquidateur avec pour mission de :

--> Procéder à la vente du bien immobilier sis 157 Boulevard Charles de Gaulle à 92700 COLOMBES

--> Dresser un projet de répartition et le notifier par lettres recommandées avec accusé de réception aux créanciers déclarés

--> Transmettre au tribunal un projet de répartition aux fins d'homologation."

Aux termes de l'article L742-15 du Code de la consommation :

« Le jugement qui prononce la liquidation emporte de plein droit **dessaisissement** du débiteur de la disposition de ses biens. Ses droits et actions sur son patrimoine personnel sont exercés pendant toute la durée de la liquidation par le liquidateur ».

La procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire est destinée notamment à réaliser le patrimoine du débiteur par une cession globale ou séparée de ses droits et de ses biens, en vue de payer le passif arrêté par le Juge du surendettement.

**JUGEMENT ORDONNANT LA VENTE PAR ADJUDICATION DU BIEN INDIVIS :**

AVOVENTES s'étant vu désigner la SCP CANET, avec pour mission, la vente du bien indivis lui appartenant indivisément avec AVOVENTES il a été rendu par le Tribunal Judiciaire de Nanterre - Pôle Famille 3<sup>ème</sup> section, le 20 décembre 2023 un jugement autorisant la vente forcée du bien en les termes du dispositif ci-après intégralement rapporté :

**PAR CES MOTIFS"**

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

**ORDONNE** l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre AVOVENTES AVOVENTES portant sur les deux biens immobiliers suivants :

- un appartement de cinq pièces et une cave, situés 157 boulevard Charles de Gaulle à Colombes (92)
- un box situé 77 rue des Cotes d'Auty à Colombes (92)

**DESIGNE** pour y procéder Maître Dominique ANDRE, notaire à Antony, 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 ;

**ORDONNE**, au préalable, 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, des biens ci-après désignés :

- les lots n° 2056 (un appartement de cinq pièces) et n° 2081 (une cave) situés 157 boulevard Charles de Gaulle à Colombes (92) dans un

ensemble immobilier cadastré section n° 174 pour une contenance de 28a 72ca

-le lot n° 1050 (un box) situé 77 rue des Cotes d'Auty à Colombes (92) dans un ensemble immobilier cadastré section CD n° 222 pour une contenance de 1ha 38a et 32ca

**FIXE** la mise à prix à la somme de 130 000 euros, avec possibilité de baisses successives de mise à prix d'un quart en cas d'absence d'enchères et jusqu'à adjudication ;

**DIT** qu'il appartiendra à la partie la plus diligente de :

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

**DIT** qu'il sera procédé par la SCP Canet 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 ;

**ORDONNE** l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

**DIT** ne pas y avoir lieu à application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La présente décision a été signée par **AVOVENTES**  
Vice-présidente et par **AVOVENTES** Grettier.

Ce jugement, réputé contradictoire, rendu en premier ressort a été signifié à **AVOVENTES** le 5 avril 2024 et **AVOVENTES** le 29 mars 2024.

Ce jugement est définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le greffier de la Cour d'appel de VERSAILLES le 31 mai 2024.

Par ordonnance du 15 décembre 2025 rendue par AVOVENTES  
AVOVENTES vice-Présidente, Juge du Tribunal judiciaire de PONTOISE,  
statuant en matière de surendettement, la SELARL ASTEREN, prise en la  
personne de Maître Sabine ROCHER, a été désignée en qualité de  
liquidateur du patrimoine personnel de AVOVENTES FR en  
remplacement de la SCP CANET, elle-même prise en la personne de  
Maître Patrick CANET.

## **DESIGNATION DES IMMEUBLES MIS EN VENTE :**

### **1. DESIGNATION DE L'APPARTEMENT ET DE LA CAVE**

Dans un ensemble immobilier sis à **COLOMBES (Hauts-de-Seine - 92700) Ilot E, Zac de la Marine**, Adresse postale : **157 boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES**, cadastré section BZ n° 174, lieudit « Rue Pierre Expert », pour une contenance de 28a 72ca.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section BZ n° 174 provient de la division de la parcelle n° 166 en 4 nouvelles parcelles cadastrées section BZ, n° 174, 175, 176 et 177, aux termes d'un acte reçu par Maître LELONG, notaire à Colombes, le 17 décembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 12 janvier 2011 volume 2011 P n° 256.

#### **Dans le lot de VOLUME NUMERO 2 :**

##### **Lot de copropriété n° 2056 :**

Dans le bâtiment « B », au 1<sup>er</sup> étage, 1<sup>ère</sup> porte à gauche en sortant de l'ascenseur B, un APPARTEMENT de type 5 pièces, référence B11, composé de : une entrée, cinq pièces dont une avec coin cuisine, une salle de bains avec WC, une salle d'eau, un WC,  
Le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse,  
Et les 110/10.000èmes des parties communes générales

##### **Lot de copropriété n° 2056 :**

Dans le bâtiment « B » au sous-sol, desservi par l'ascenseur B, une CAVE, référence 67 au plan.  
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales

## **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes aux termes d'un acte reçu par Maître Cyrille LELONG, notaire à COLOMBES, le 24 décembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 12 janvier 2011, volume 2011 P, n° 297, repris pour ordre le 28 janvier 2011.

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le lot volume 2 dont dépendent les lots de copropriété a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Cyrille LELONG, Notaire à COLOMBES, le 24 décembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 12 janvier 2011, volume 2011 P, n° 301, repris pour ordre le 28 janvier 2011.

Le règlement de copropriété et état descriptif de division a fait l'objet d'un acte modificatif reçu par Maître CRACOWSKI, notaire à Paris, le 2 juillet 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 9 juillet 2025, volume 2025 P, n° 11053.

**2. DESIGNATION DU BOX**

Dans un ensemble immobilier sis à **COLOMBES (Hauts-de-Seine - 92700) 496 rue Gabriel Péri et rue Pierre Expert**, cadastré section CD n° 222, lieudit « 77 rue des Côtes d'Auty », pour une contenance de 01ha 38a 32ca.

**Dans le lot de VOLUME NUMERO 1 :**

**Lot de copropriété n° 1050 :**

Dans le bâtiment parking souterrain, un box,

Et les 117/10.000èmes des parties communes générales

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique en 3 lots volumes numérotées 1 à 3, aux termes d'un acte reçu par Maître Cyrille LELONG, notaire à COLOMBES, le 10 novembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 24 novembre 2010, volume 2010 P, n° 8155.

L'état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un acte modificatif reçu par Maître LINGUANOTTO, notaire à Paris, le 23 décembre 2024, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 16 octobre 2025, volume 2025 P n° 17182.

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le lot volume 1 dont dépendent le lot de copropriété, a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Cyrille LELONG, Notaire à COLOMBES, le 10 novembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre, le 24 novembre 2010, volume 2010 P, n° 8153.

### **3. PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF**

Le procès-verbal de description des biens saisis a été dressé le 9 janvier 2026 par Maître Caroline BRESSAND, commissaire de Justice associé à NANTERRE, ci-après intégralement annexé.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Ci-après également annexé, le dossier des diagnostics techniques élaboré le 9 janvier 2026 par la SARL BARRERE et DUFAU, géomètres-experts, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation - Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

#### **CADASTRE**

Un extrait de matrice cadastrale est ci-après intégralement annexé

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Lesdits biens mis en vente appartiennent à en indivision à AVOVENTES AVOVENTES pour les avoir acquis de la SCCV COLOMBES AUTREMENT, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 528 287 642, ayant son siège social 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS, aux terme d'un acte reçu par Maître LELONG, notaire associé à COLOMBES, avec la participation de Maître CARVAIS, notaire à Paris, le 14 juin 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de Nanterre le 6 juillet 2011 volume 2011 P n° 4666.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE :**

### **Originairement**

#### **1) Concernant les biens sis dans l'Ilot de la Zac de la Marine :**

La SCCV COLOMBES AUTREMENT était propriétaire des constructions et du terrain par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE COLOMBES DEVELOPPEMENT AMENAGEMENT - CODEVAM, SA dont le siège social est à COLOMBES (92700), Hôtel de Ville, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 351 614 771,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LELONG, notaire à Colombes, le 22 décembre 2010,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE, le 25 janvier 2011, volume 2011 P n° 687.

Ledit BIEN appartenait à la CODEVAM par suite des faits et actes suivants :

#### **Rappel de division cadastrale**

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre n° 3692D en date du 13 février 2008 publié le 13 février 2008, volume 2008 P, n° 2014, la parcelle cadastrée section BZ n° 130 a été divisée en 5 nouvelles parcelles cadastrées, savoir : section BZ n° 164, 165, 166 et 168,

La division de la parcelle cadastrée BZ n° 166 en 4 nouvelles parcelles cadastrées section BZ, n° 174, 175, 176 et 177, aux termes d'un acte reçu par Maître LELONG, notaire, le 17 décembre 2010, publié le 12 janvier 2011 volume 2011 P n° 256.

#### **Du chef de la CODEVAM**

Lesdits bien appartenait à la CODEVAM par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de l'ETAT,

Suivant acte reçu par Maître Cyrille LELONG, Notaire à Colombes, le 20 février 2008.

Une copie authentique de l'acte de vente du 20 février 2008 a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Nanterre le 1<sup>er</sup> avril 2008, volume 2008 P n° 2207.

#### **Du chef de l'Etat**

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre n° 1419 du 29 juillet 1986, publié le 11 août 1986, volume 1986 P, n° 4140, la parcelle cadastrée section BZ, numéro 61 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section BZ n° 129 et 130.

La parcelle originairement cadastrée section BZ numéro 130, issue de la division susvisée, a été acquise, avec d'autres parcelles, par le Ministère des Armées, de :

La Société à Responsabilité dite "SOCIETE d'EMBOUTISSAGE ET DE CONSTRUCTIONS MECANIKES" dont le siège social est à COLOMBES (92700), 151, 173 boulevard Charles de Gaulle,

Aux termes d'un acte administratif en date du 31 décembre 1946,

Une copie authentique a été transcrite au 7<sup>e</sup> bureau des hypothèques de la Seine te 14 janvier 1947 volume 3367 n° 43.

## **2) Concernant le box sis 496 rue Gabriel Péri :**

La SCCV COLOMBES AUTREMENT était propriétaire des biens pour les avoir acquis de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE COLOMBES DEVELOPPEMENT AMENAGEMENT CODEVAM, SA dont le siège social est à COLOMBES (92700), Hôtel de Ville, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 351 614 771,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LELONG, notaire à COLOMBES, 22 décembre 2010,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE, le 25 janvier 2011, volume 2011 P, n° 687.

Ledit BIEN appartenait à la CODEVAM par suite des faits et actes suivants :

### Rappel de division cadastrale

Il résulte d'un procès-verbal du cadastre n° 1421 en date du 15 septembre 1986 publié le 19 septembre 1986 volume 1986 P n° 4802, que les parcelles cadastrées section CD n° 1 à 10, 13, 16 à 20, 22, 143 et 148 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section CD n° 222,

### Du chef de la CODEVAM

Lesdits bien appartenait à la CODEVAM par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de l'Etablissement dénommé COLOMBES HABITAT PUBLIC identifié au SIREN sous le numéro 484 201 157, dont le siège est à COLOMBES (92700), 29 avenue Henri Barbusse.

Suivant acte reçu par Matre Cyrille LELONG, Notaire à COLOMBES, le 10 novembre 2010.

Une copie authentique a été publié le 15 décembre 2010 volume 2010 P n° 8704.

### Du chef de COLOMBES HABITAT PUBLIC

L'ensemble immobilier objet des présentes appartenait à COLOMBES HABITAT PUBLIC :

a) S'agissant de la parcelle initialement cadastrée section CD n° 1 pour l'avoir acquise de la Ville de COLOMBES

Suivant acte reçu par Maître DOBROWOLSKI, Notaire à COLOMBES, le 8 mars 1977, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE, le 15 avril 1977, volume 2035 n° 12.

b) S'agissant des parcelles initialement cadastrées section CD numéros 2, 3 et 4 pour les avoir acquises de AVOVENTES

# AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître WARGNY, Notaire à Colombes, le 28 février 1969, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE, le 2 mai 1969, volume 7362, numéro 2.

c) S'agissant des parcelles initialement cadastrées section CD numéros 5, 6, 7, 8, 9, 13, 16 et 18, 20 et 22, pour les avoir acquises de la Ville de COLOMBES suivant acte reçu par Maître DOBROWOSKI, Notaire à COLOMBES, le 8 mars 1977, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE, le 9 mai 1977, volume 2052, n<sup>o</sup> 10.

d) S'agissant de la parcelle initialement cadastrée section CD n<sup>o</sup> 10, pour l'avoir acquise à titre de dation en paiement de la ville de COLOMBES suivant acte reçu par Maître WARGNY, Notaire à COLOMBES, le 20 mai 1974, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Nanterre le 20 juin 1974, volume 1295, n<sup>o</sup> 22.

e) S'agissant des parcelles initialement cadastrées section CD n<sup>o</sup> 17 et 143, les avoir acquises, de l'Etat suivant acte administratif, en date du 21 octobre 1975, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NANTERRE, le 17 novembre 1975, volume 1655, n<sup>o</sup> 10.

f) S'agissant de la parcelle originairement cadastrée section CD n<sup>o</sup> 148 pour l'avoir acquise de la société dénommée LIBRAIRIE HACHETTE, SA, dont le siège social est à PARIS 6<sup>ème</sup>, 79 boulevard Saint-Germain, immatriculée au RCS de la Seine sous le n<sup>o</sup> 55 B 5 24, suivant acte reçu par Maître WARGNY, Notaire à Colombes, le 13 mars 1970, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Nanterre, le 16 avril 1970, volume 7900, n<sup>o</sup> 8.

## **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le SPF de NANTERRE certifié à la date du 19 décembre 2025 que les biens mis en vente sont grevés des inscriptions hypothécaires suivantes :

→ d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL LA DEFENSE, publiée le 26.10.2017 sous les références volume 2017 V numéro 3917, sur les parts et portions appartenant à AVOVENTES pour garantie de la somme de 366.914,49 €, à laquelle s'est substituée une hypothèque judiciaire définitive publiée le 06.12.2018 sous les références volume 2018 V numéro 4399 pour garantie de la somme de 384.995,09 €, ayant effet jusqu'au 05.12.2028.

A laquelle s'est également substituée une hypothèque judiciaire définitive, au profit du CAUTIONNEMENT MUTUEL DE L'HABITAT

(CMH), publiée le 29.06.2021 sous les références d'archivage provisoires volume 2021 V numéro 05650, sur les parts et portions appartenant à AVOVENTES

→ d'une inscription d'hypothèque judiciaire au profit du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE 'IMMEUBLE SIS 157/161 BD Charles de Gaulle à COLOMBES (92700), publiée le 04.07.2018 sous les références volume 2018 V numéro 2602, contre AVOVENTES

AVOVENTES pour garantie de la somme de 6.715,23 €, ayant effet jusqu'au 25.06.2028

→ d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit du CAUTIONNEMENT MJTUEL DE L'HABITAT (CMH), publiée le 19.04.2021 sous les références volume 2021 V numéro 03501, sur les parts et portions appartenant à AVOVENTES renouvelée le 12 avril 2024 volume 2024 V n° 1761, à laquelle s'est substituée une hypothèque judiciaire définitive publiée le 22 juillet 2024 volume 2024 V n° 3365.

***Une copie de cet état hypothécaire est annexée au présent cahier des conditions de vente.***

## **CHAPITRE 1er - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1er - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

### **ARTICLE 2 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils 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 À 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 restituée, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 - SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

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

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **ARTICLE 10 - REITERATION DES ENCHERES**

Conformément aux dispositions de l'article R742-39 du code de la consommation :

La réitération des enchères est régie par les dispositions des articles R. 322-66 à R. 322-72 du code des procédures civiles d'exécution, sous les réserves qui suivent.

En cas de défaut de consignation du prix de vente ou de justification du paiement des frais taxés et des droits de mutation dans le délai prévu à l'article R. 742-38, le liquidateur enjoint l'adjudicataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'acquitter les sommes restant dues, dans un délai de huit jours, à peine de réitération des enchères.

L'adjudicataire peut contester l'injonction qui lui est faite dans les conditions prévues par l'article R. 322-68 du code des procédures civiles d'exécution, devant le juge chargé des saisies immobilières.

### **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 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

Conformément aux dispositions de l'article R742-38 du code de la consommation :

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 consigner à la caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal courant à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois fixé par l'article R. 742-38 du code de la consommation, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

## **ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE 14 - 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 15 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

### **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 16 – 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 17 - 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 18 - 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 19 - 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 20 - TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu 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 21 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

Conformément aux dispositions de l'article R742-40 du code de la consommation :

Sur requête de l'adjudicataire, le juge chargé des saisies immobilières constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble et ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au service chargé de la publicité foncière. Il statue par ordonnance.

## **ARTICLE 22--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 23 - IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

Conformément aux dispositions de l'article R742-41 du code de la consommation :

L'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est donné au syndic par le liquidateur.

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 24 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

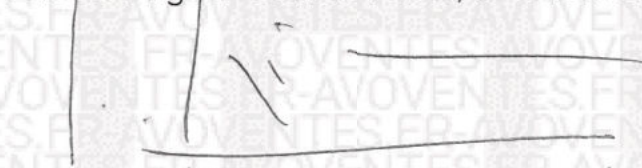
L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; cette notification 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 25 - MISE A PRIX**

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

**130.000 € (CENT TRENTE MILLE EUROS)**  
**avec possibilité de baisses successives de mise à prix d'un quart,**  
**en cas d'absence d'enchères et jusqu'à l'adjudication**

Fait et rédigé à Levallois-Perret, le 16 février 2026



par Maître Florence FRICAUDET, avocat du Barreau des Hauts de Seine, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, avocat poursuivant.

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI  
Avocats du Barreau des Hauts-de-Seine  
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET  
Tel. : 01.47.88.26.92  
cabinet@fricaudet-larroumet.com  
Palais : NAN 706