

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, siégeant à l'Extension du Palais de Justice de NANTERRE, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

Dans un ensemble immobilier dénommé « **Résidence Park Avenue** » sis à **ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine - 92130), 93 boulevard Rodin, un appartement de 3 pièces situé au 8^{ème} étage de 83,40m² avec une cave et deux parkings.**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

© AVOVENTES.FR

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 Barreaux 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 PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :

© AVOVENTES.FR

EN EXECUTION :

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 3 juin 2025 par le Juge aux Affaires Familiales du Pôle Famille - 3^{ème} section du Tribunal Judiciaire de NANTERRE (N° R.G. : 21/07874), dont partie du dispositif est reproduit ci-après :

PAR CES MOTIFS

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

ORDONNE la poursuite des opérations de comptes liquidation et partage de l'indivision **POUR** devant Maître BURNEAU, notaire commis ,

DIT que la valeur vénale du bien indivis situé 93, boulevard Rodin. 92120 Issy-les-Moulineaux est fixée à 570.000 euros ;

ORDONNE à défaut de vente amiable du bien immobilier indivis situé 93 boulevard Rodin, Issy Les Moulineaux, lots indivis n°33, 93, 258 et 259, ci-après décrit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AJ	154	109, boulevard Rodin	03a 06ca
AJ	239	Boulevard Rodin	25ca
AJ	256	101, boulevard Rodin	01a 86ca
AJ	258	103, boulevard Rodin	01a 29ca
AJ	261	105, boulevard Rodin	18ca
AJ	297	Boulevard Rodin	17a 32ca
AJ	317	Boulevard Rodin	03a 13ca
AJ	319	Boulevard Rodin	02a 24ca
AJ	322	Rue Honoré Fragonard - Boulevard Rodin	02a 55ca
AJ	316	Allée Henri Matisse	06a 02ca

dans un délai de trois mois à compter des présentes, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot, à l'audience des criées du

tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin ;

FIXE la mise à prix du lot à la somme de 570.000 euros pouvant être baissée du quart de la mise à prix puis de la moitié de la mise à prix en cas de désertion d'enchère ;

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

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

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

AUTORISE la partie la plus diligente à faire visiter par le commissaire de justice de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

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

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

DIT que le prix de vente sera séquestré chez le notaire commis ;

DIT que @AVOVENTES.FR est redevable à l'égard de l'indivision d'une indemnité d'occupation à hauteur de 72.483,84 euros pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 11 avril 2019

DIT que Monsieur Amir Borhani est redevable à l'égard de l'indivision d'une indemnité d'occupation à hauteur de 20.325,60 euros pour la période du 11 avril 2019 au 11 avril 2020 ; de 20.466 euros pour la période du 11 avril 2020 au 11 avril 2021 ; de 20.509,20 euros pour la période du 11 avril 2021 au 11 avril 2022 ; de 20.833,20 euros pour la période du 11 avril 2022 au 11 avril 2023 ; de 19.770,30 euros pour la période du 11 avril 2023 au 11 mars 2024 ;

DIT que [redacted] est redevable à l'égard de l'indivision d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 1.797,30 euros jusqu'au partage ou la libération des lieux ;

DIT que [redacted] détient une créance sur [redacted] Pour d'un montant de 13.786,29 euros au titre des dépenses d'acquisition du bien indivis et que cette créance ne sera pas réévaluée ;

DIT que [redacted] au titre détient une créance sur [redacted] Pour d'un montant de 45.874,92 euros au titre de l'acquisition du bien indivis qui sera réévaluée par le notaire selon la plus forte somme entre la dépense et le profit subsistant eu égard à une valorisation du bien à 570.000 euros ;

DIT que [redacted] détient une créance sur l'indivision de 8.293,07 euros au titre des charges de copropriété ;

DIT que [redacted] détient une créance sur l'indivision à hauteur de 4.684 euros au titre du paiement de l'assurance habitation ;

DIT que [redacted] étient une créance sur l'indivision à hauteur de 1.477 euros au titre du paiement de la taxe d'habitation ;

REJETTE toute autre demande des parties ;

ORDONNE l'exécution provisoire ;

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

REJETTE les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision a été signée par [redacted] Première Vice-présidente adjointe et par Mr [redacted] Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Le jugement du 3 juin 2025 assorti de l'exécution provisoire a été signifié à [redacted] par acte de commissaire de justice du 11 septembre 2025.

Un appel a été formé contre ce jugement par [redacted] toujours pendant devant la Cour d'appel de VERSAILLES.

Le jugement du 3 juin 2025 est cependant revêtu de l'exécution provisoire.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier dénommé « **Résidence Park Avenue** » sis à **ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine - 92130)** boulevard Rodin dépendant de la « ZAC RODIN PLATEAU EGALITE », Adresse postale : **93 boulevard Rodin** - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AJ	154	109, boulevard Rodin	03a 06ca
AJ	239	Boulevard Rodin	25ca
AJ	256	101, boulevard Rodin	01a 86ca
AJ	258	103, boulevard Rodin	01a 29ca
AJ	261	105, boulevard Rodin	18ca
AJ	297	Boulevard Rodin	17a 32ca
AJ	317	Boulevard Rodin	03a 13ca
AJ	319	Boulevard Rodin	02a 24ca
AJ	322	Rue Honoré Fragonard – Boulevard Rodin	02a 55ca
AJ	316	Allée Henri Matisse	06a 02ca

Observation étant faite que l'immeuble porte uniquement sur le quart indivis de la parcelle cadastrée section AJ n° 316 et que cette parcelle constitue l'assiette foncière d'un ouvrage d'intérêt commun dénommée « La Rotonde » édifée par la desserte des parkings des bâtiments 1, 2, 3, 4 et 5.

Lot numéro 33 :

Cage A, au 6^{ème} étage, un **APPARTEMENT** comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, salle d'eau, 2 WC, dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les 1 467èmes/100.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 93 :

Cage A, au sous-sol, une **CAVE**
Et les 10/100.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 258 :

1^{er} étage A, un **PARKING**
Et les 65/100.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 259 :

1^{er} étage A, un **PARKING**
Et les 65/100.000èmes des parties communes générales.

Tel que l'immeuble existe avec toutes ses attenances et dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés, sans exception ni réserve.

OBSERVATIONS

Il résulte du procès-verbal de description dressé le 13 avril 2026 par Maître BRESSAND, commissaire de justice, que les biens sont occupés par @AVOVENTES.FR coindivisaire, avec, de temps en temps, ses deux enfants majeurs.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPELAIN, notaire à PARIS 6^{ème}, le 21 juin 1999, dont une expédition a été publiée au 5^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Nanterre le 12 juillet 1999 volume 1999 P n° 7445, reprise pour ordre le 15 décembre 1999 sous les références 1999D27682 et le 20 août 2014 sous les références 2014D11891.

SYNDIC DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sis à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine - 92130) boulevard Rodin dépendant de la « ZAC RODIN PLATEAU EGALITE est administré par un syndic professionnel :

Le CABINET DELAIRE, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 413 101 635, dont le siège social est situé 27 avenue Victor Cresson - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers mis en vente appartiennent à @AVOVENTES.FR pour les avoir acquis de la @AVOVENTES.FR aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître CHAPELAIN, notaire à Paris 6^{ème}, le 29 février 2000, dont une expédition au 5^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Nanterre le 14 avril 2000 volume 2000 P n° 3965.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Du chef de la «

Les terrains appartiennent à l' _____ par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

©AVOVENTES.FR

Observation étant ici faite que ladite société était initialement constituée sous la forme d'une Société Civile Immobilière et alors dénommée « SOCIETE _____ ». Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1^{er} Février 1999, les associés de ladite _____ ont décidé de transformer la société en Société en Nom Collectif et en conséquence de modifier sa dénomination en celle actuelle de _____.

Aux termes d'un acte reçu par Me Guy CHAPELAIN, notaire associé sus-nommé, le 17 mai 1999.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

_____ donné son accord sur la vente aux termes d'un courrier en date du 19 mai 1999.

Une expédition de cet acte du 17 mai 1999 a été publié au 5^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Nanterre le 25 mai 1999 volume 1996 P n° 5597, rectifié selon attestation rectificative du 20 septembre 1999 publiée le 7 octobre 1999 volume 1999 P n° 11628.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le SPF de VANVES certifié à la date du 24 février 2026 que le bien mis en vente n'est grevé d'aucune inscription.

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

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - 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.

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 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.

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 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 : Enchères

ARTICLE 7 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est 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 - SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 - RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la

constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 12 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Le prix d'adjudication sera consigné entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats des Hauts de Seine désigné en qualité de séquestre.

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur 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 15 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 - OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 - PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 - 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 - TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

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

ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 - IMMEUBLE 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 sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557

du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 - CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, l'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :

570 000 € (CINQ CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS)

avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié,

à défaut d'enchères.

Fait et rédigé à Levallois-Perret, le 22 avril 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