

## 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 sis à **MONTRouGE (Hauts-de-Seine - 92120), 92 avenue Henri Ginoux, LA NUE-PROPRIETE d'un local commercial à usage de restaurant et un appartement situés au rez-de-chaussée ainsi qu'un second appartement situé au 1<sup>er</sup> étage**

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

**Comptable public responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé - PRS - des Yvelines**, domicilié en ses bureaux 12 rue de l'École des Postes, 78000 VERSAILLES

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 PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :**

**©AVOVENTES.FR**

Ayant pour avocats : Maître Louise VANRENTERGHEM, avocat au Barreau des Hauts-de-Seine et Maître Paul COUTURE, membre de l'AARPI ABC ASSOCIES, avocat du Barreau de VERSAILLES

**EN EXECUTION :**

**D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Pôle Famille - 3<sup>ème</sup> section du Tribunal Judiciaire de NANTERRE le 22 octobre 2024** (N° R.G. : 21/03634), dont partie du dispositif est donnée ci-après :

PAR CES MOTIFS

**ORDONNE** l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision en nue-propriété existant entre ©AVOVENTES.FR

**DESIGNE** pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage Maître Cathy BITBOL, notaire à Montrouge, conformément aux dispositions de l'article 1364 du code de procédure civile ;

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

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

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

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

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

Au préalable, **ORDONNE**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, de la nue-propriété des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble sis à Montrouge (92120), 92 avenue Henri Ginoux, cadastré section H n° 111 pour 4a 41ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété par acte de Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, du 17 mai 1972 publié au Service de la Publicité Foncière de Vanves 2 le 26 juin 1972, Volume 579 n° 3, modifié :

- par acte de Maître THIBIERGE du 1<sup>er</sup> mars 1973, publié le 14 octobre 1973, Volume 876 n° 14,
- par acte de Maître PONE, notaire à Paris, du 25 août 1987, publié le 7 octobre 1987, Volume 1987 P n° 8298,
- par acte de Maître BERTHIER, notaire à Montrouge, du 12 février 2002, publié le 25 mars 2002, Volume 2002 P n° 2909, suivi d'une attestation rectificative du 7 juin 2002, publiée le 19 juin 2002, Volume 2002 P n° 5888,

LOT N° 1 (981/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment A, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> portes à droite du porche commun, comprenant salle de café et salle de restaurant sur rue,

Ce lot donne accès au lot n° 200 du niveau et communique avec le lot n° 7 situé au sous-sol par un escalier particulier,  
Autres accès par le lot n° 501 et une porte à droite dans l'entrée commune,

Ce lot est grevé du droit de passage au profit du lot 200 pour permettre l'accès dudit lot 200 aux parties communes,

LOT N° 2 (18/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : une chambre au rez-de-chaussée, porte gauche dans l'entrée du bâtiment A, donnant accès au lot n° 400 du même niveau,

Ce lot est grevé du droit de passage au profit du lot 400 pour permettre l'accès dudit lot 400 aux parties communes,

LOT N° 3 (10/10000<sup>èmes</sup> des parties communes) : un water-closet au rez-de-chaussée du bâtiment A, ayant son accès par la courette privée formant le lot n° 501.

Droit de passage grevant le lot n° 501 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.

LOT N° 5 (476/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : un appartement au premier étage du bâtiment A, porte en face sur le palier, comprenant entrée, deux chambres, cuisine, toilettes, débarras,

LOT N° 26 (20/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : une cave au sous-sol du bâtiment A portant le numéro 26 du plan du sous-sol,

LOT N° 27 (108/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : un local à usage de réserve au sous-sol du bâtiment A, portant le numéro 27 du plan du sous-sol et communiquant avec le lot n° 1 du rez-de-chaussée par un escalier particulier,

LOT N° 200 (93/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : une cuisine sur courette privée au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Ce lot communique avec le lot n° 300 du niveau,  
Droit de passage grevant le lot n° 1 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes,

LOT N° 300 (16/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : un local à usage de réserve au rez-de-chaussée du bâtiment D, ayant son accès par la courette privée formant le lot n° 501,  
Ce lot communique avec le lot n° 200 du niveau,  
Droit de passage grevant le lot n° 501 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes,

LOT N° 400 (55/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : un local au rez-de-chaussée du bâtiment E, ayant son accès par le lot n° 2, comprenant deux pièces dont une cuisine,  
Droit de passage grevant le lot n° 2 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes,

LOT N° 501 (8/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes) : droit à la jouissance exclusive d'une petite cour au rez-de-chaussée,  
Ce lot est grevé d'un droit de passage au profit des lots n° 3 et 300 pour permettre l'accès desdits lots aux parties communes,

**FIXE** la mise à prix à la somme de 100 000 euros, avec possibilité de baisse de mise à prix du quart puis de la moitié à défaut d'enchère sur la mise à prix initialement proposée sans nouveau jugement ni nouvelle publicité,

**AUTORISE** le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines à faire procéder par tout commissaire de justice de son choix :

1/ en collaboration avec un géomètre, au constat descriptif des biens à vendre et de leurs conditions d'occupation, au mesurage de la

superficie des divers lots à vendre et aux divers diagnostics techniques exigés par la législation en vigueur,  
2/ à la visite des biens à vendre dans la quinzaine précédant la vente,

**DIT** que le commissaire de justice, tant pour son constat descriptif que pour la visite préalable à la vente, pourra pénétrer dans les biens à vendre avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou en présence de deux témoins,

**DIT** que la publicité préalable à la licitation sera effectuée conformément aux articles R.322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

**DIT** que le prix d'adjudication sera consigné sur le compte du bâtonnier de l'Ordre des avocats des Hauts-de-Seine, désigné en qualité de séquestre,

**DIT** que les coûts du procès-verbal de description, des diagnostics, de la publicité préalable à la vente, des visites, des éléments d'urbanisme ou de tous autres frais engagés dans l'intérêt de la vente seront inclus en frais privilégiés de poursuite de la vente,

**ORDONNE** l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente,

**RAPPELLE** que l'exécution provisoire est de droit.

La présente décision a été signée par  
Vice-présidente et par

Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Le jugement du 22 octobre 2024 assorti de l'exécution provisoire a été signifié à  
par acte de commissaire de justice du 20 décembre 2024.

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

Le jugement du 22 octobre 2024 est cependant revêtu de l'exécution provisoire.

## DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à **MONTROUGE (Hauts-de-Seine - 92120), 92 avenue Henri Ginoux**, cadastré section H n° 111 pour une contenance de 4a 41ca :

### La nue-propriété des biens immobiliers ci-après désignés :

#### **Lot numéro 1 :**

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, première et deuxième portes à droite du porche commun, comprenant : salle de café et salle de restaurant sur rue.

Ce lot donne accès au lot numéro 200 du niveau et communique avec le lot 27 situé au sous-sol par un escalier particulier.

Autres accès par le lot 501 et une porte à droite dans l'entrée commune.

Ce lot est grevé du droit de passage au profit du lot numéro 200 pour permettre l'accès dudit lot 200 aux parties communes.

Et les 981/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 2 :**

Une chambre située au rez-de-chaussée, porte de gauche dans l'entrée du bâtiment A, donnant accès au lot 400 du même niveau.

Ce lot est grevé du droit de passage au profit du lot 400 pour permettre l'accès dudit lot 400 aux parties communes.

Et les 18/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 3 :**

Un water-closet situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, ayant son accès par la courette privée formant le lot 501,

Droit de passage grevant le lot 501 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.

Et les 10/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 5 :**

Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, porte en face sur le palier, comprenant : entrée, deux chambres, cuisine, toilettes, débarras.

Et les 476 /1.0000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 26 :**

Une cave située au sous-sol du bâtiment A, portant le numéro 26 au plan du sous-sol.

Et les 20/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**Lot numéro 27 :**

Un local à usage de réserve situé au sous-sol du bâtiment A portant le numéro 27 au plan du sous-sol et communiquant avec le lot numéro 1 du rez-de-chaussée par un escalier particulier.  
Et les 108/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**Lot numéro 200 :**

Une cuisine sur courette privée située au rez-de-chaussée du bâtiment C.  
Ce lot communique avec le lot 300 du niveau.  
Droit de passage grevant le lot numéro 1 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.  
Et les 93/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**Lot numéro 300 :**

Un local à usage de réserve situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, ayant son accès par la courette privée formant le lot numéro 501.  
Ce lot communique avec le lot numéro 200 du niveau.  
Droit de passage grevant le lot numéro 501 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.  
Et les 16/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**Lot numéro 400 :**

Un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment E, ayant son accès par le lot numéro 2, comprenant deux pièces dont une cuisine.  
Droit de passage grevant le lot numéro 2 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.  
Et les 55/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales

**Lot numéro 501 :**


Droit à la jouissance exclusive d'une petite cour située au rez-de-chaussée.  
Ce lot est grevé d'un droit de passage au profit des lots numéros 3 et 300 pour permettre l'accès desdits lots aux parties communes.  
Et les 8/10.000<sup>èmes</sup> 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 par Maître BRESSAND, commissaire de justice associé à PUTEAUX, le 16 février 2026, auquel sont annexés des photographies et les divers diagnostics

techniques établis par  géomètre à SAINT-CLOUD, le tout annexé au présent cahier des conditions de vente que :

- Le local commercial situé au rez-de-chaussée est composé des lots n° 1, 27, 200, 300 et 501. Il fait l'objet d'un bail au profit de la  qui exerce l'activité de café bar brasserie. Le contrat de bail commercial signé le 1er octobre 2014 a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui s'est renouvelé tacitement depuis, pour un loyer trimestriel de 8 851,58 TTC dont 1 200 € de charges.
- L'appartement situé au rez-de-chaussée est composé des lots n° 2 et 400 a une superficie Loi Carrez de 23,40 m<sup>2</sup>.
- L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage (lot n° 5) est intégré dans le contrat de bail du local commercial. Il est mis à disposition gratuitement par le preneur à un de ses employés qui y habite avec sa famille.
- L'appartement situé au rez-de-chaussée (lots n° 2 et 400) est occupé à titre gracieux par la fille, âgée de 23 ans, de l'une des coindivisaires.
- Il n'a pas été possible de procéder au repérage du lot n° 3 qui semble avoir été intégré dans le lot n° 501.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, du 17 mai 1972 publié au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2 le 26 juin 1972, Volume 579 N° 3, modifié :

- par acte de Maître THIBIERGE du 1<sup>er</sup> mars 1973, publié le 14 octobre 1973, Volume 876 N° 14
- par acte de Maître PONE, notaire à PARIS, du 25 août 1987, publié le 7 octobre 1987, Volume 1987 P N° 8298
- par acte de Maître BERTHIER, notaire à MONTRouGE, du 12 février 2002, publié le 25 mars 2002, Volume 2002 P N° 2909, suivi d'une attestation rectificative du 7 juin 2002, publiée le 19 juin 2002, Volume 2002 P N° 5888

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers appartiennent à \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, en vertu d'une attestation immobilière dressée par Maître DUPIN-FIAULT, notaire à La Ferté-Macé (Orne), le 27 avril 2018, à la suite du décès de \_\_\_\_\_ (61600), aux termes de laquelle \_\_\_\_\_ a opté pour l'usufruit de tous les biens composant la succession de son époux décédé, cette dernière se trouvant ainsi titulaire de la pleine propriété de la moitié des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et usufruitière de l'autre moitié et se trouvant nue-propriétaire de la moitié de ces droits.

Ladite attestation après décès du 27 avril 2018 a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2 le 23 mai 2018, Volume 2018 P N° 5284

### ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

#### **Originairement :**

Les biens immobiliers appartenant à Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ et dépendaient de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition faite de La société dénommée \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ aux termes d'un acte reçu par Maître Claude THIBIERGE notaire à PARIS, le 13 octobre 1972, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 17 novembre 1972, volume 733, numéro 6.

## **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le SPF de VANVES certifié à la date du 31 mars 2026 que le bien mis en vente est grevé des inscriptions hypothécaires suivantes :

**1/** Au profit du Comptable public responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines, sur les parts et portions de cinq hypothèques légales publiées les :

- 20 septembre 2018 volume 2018 V n° 3939
- 21 mars 2019 volume 2019 V n° 1677
- 1<sup>er</sup> octobre 2019 volume 2019 V n° 5071
- 1<sup>er</sup> octobre 2019 volume 2019 V n° 5074
- 21 octobre 2019 volume 2019 V n° 5415

**2/** Au profit du Comptable public responsable du Service des Impôts des Particuliers de Rambouillet, sur les parts et portions de Madame deux hypothèques légales publiées les :

- 22 décembre 2023 volume 2023 V n° 6512
- 15 novembre 2024 volume 2024 V n° 4554

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

## **Chapitre 1<sup>er</sup> : 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 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 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 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 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<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 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.

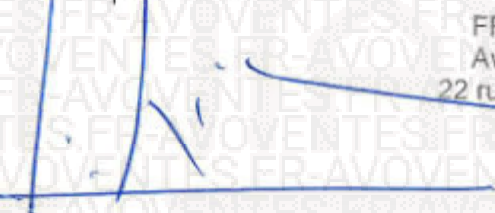
#### **ARTICLE 28 - MISE A PRIX**

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

**100 000 € (CENT MILLE EUROS)  
avec faculté de baisse d'un quart  
puis de la moitié,  
à défaut d'enchères.**

Fait et rédigé à Levallois-Perret, le 16 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