

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Paris, sis 1 parvis Robert Badinter – 75017 Paris** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

### **SUR LICITATION**

#### **EN UN LOT :**

**Paris (13<sup>ème</sup>)  
84 boulevard Masséna  
Tour Bologne**

**Un APPARTEMENT de type T2**  
situé au trentième étage donnant sur jardin

**Une CAVE**  
Portant le n° 3083 au troisième sous-sol

**Un PARKING**  
Numéroté 410, au deuxième sous-sol

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

© AVOVENTES.FR

**Ayant pour avocat :**

**La JCD Avocats**

**Société d'avocats comparant par Maître Grégoire Azzaro**

Avocats au barreau de Paris

81 rue de Monceau 75008 Paris

Tél : +33 (0)1 56 59 29 59

E-mail : [gazzaro@jcd-avocats.com](mailto:gazzaro@jcd-avocats.com)

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

**EN PRESENCE DE :**

© AVOVENTES.FR

**EN EXECUTION :**

- **d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 24 mai 2022 par Madame le juge aux affaires familiales près le tribunal judiciaire de Paris qui :**

*« (...) **ORDONNE**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en trois lots, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris, d'un appartement, d'une cave et d'un parking au 84 avenue de Masséna, Tour Bologne, 75013 Paris :*

*- le lot numéro onze mille trois cent soixante-deux (11362): un appartement situé au trentième étage, escaliers A et B, cellule type 2 hb, composé : d'une entrée, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, wc, rangement, dégagement, donnant sur le jardin et les six cent soixante-six/un millionnièmes (666/1000000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales;*

W

- le lot numéro onze mille cinq cent soixante-treize (11.573) : une cave portant le numéro 3083, au troisième sous-sol, descente E et F et les dix/un millièmes (10/1000000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- le lot numéro onze mille neuf cent soixante-treize (11973) : un parking 410, au deuxième sous-sol, descente E et F, et les cent vingt-six/un millièmes (126/1000000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- l'ensemble est cadastré section CV, numéro 5, lieudit : 2, villa d'Este, surface 01ha 33ca 15 ca ;

**FIXE** la mise à prix de l'immeuble à la somme de deux cent vingt mille euros (220000 €) ;

**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 322-26 du code des procédures civiles d'exécution ;

**AUTORISE** la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier 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 ;

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

**RAPPELLE** qu'à tout moment, les parties peuvent abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage amiable ;

**DIT** que le produit de la vente sera remis entre les mains du notaire liquidateur, Maître Alexandre COUSIN ainsi désigné afin d'être réparti entre proportion des droits de chacun d'eux dans la liquidation et le partage ;

**DIT** que les coûts de chaque vente seront inclus en frais privilégiés de vente ;

(...) »

➤ d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 25 mars 2025 par Madame le juge aux affaires familiales près le tribunal judiciaire de Paris qui est venu interpréter les chefs de motifs du jugement rendu le 24 mai 2022 en ce que :

h

« **DIT** que la décision rendue par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire de Paris doit être interprétée s'agissant des chefs de son dispositif ;

**DIT** qu'il y a lieu d'interpréter les chefs du dispositif de la décision du 24 mai 2022 rendue par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire de Paris en ce sens que la licitation en cause concernant l'immeuble sis 84 avenue de Masséna, Tour Bologne, à Paris 13<sup>ème</sup> arrondissement, porte bien sur un seul lot à la mise à prix de 220.000 € pour l'ensemble immobilier constitué de l'appartement, la cave et le parking correspondant aux lots de copropriété suivants : 11362, 11573 et 11973 ;

**DIT** que la présente décision comportant interprétation du jugement du 22 mai 2024 sera mentionnée sur la minute et des expéditions qui en seront délivrées ;

**REJETTE** la demande de modification de la mise à prix formée par

(...) »

- **d'un jugement rectificatif rendu le 24 juin 2025 par Madame le juge aux affaires familiales près le tribunal judiciaire de Paris qui :**

« **RECTIFIE** le jugement du 25 mars 2025 sous le numéro RG 24/37353, en ce qu'il convient de lire :

- en page 4, dans le dispositif, en lieu et de :

« **DIT** que la présente décision comportant interprétation du jugement du 22 mai 2024 (...) »

La mention :

« **DIT** que la présente décision comportant interprétation du jugement du 24 mai 2022 (...) »

**DIT** que la décision rectificative sera mentionnée sur la minute et sur les expéditions qui en seront délivrées ;

(...) »

- **d'un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 22 mai 2024, signifié le 16 juillet 2024 ;**
- **d'un arrêt de rejet de pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 22 mai 2024, rendu par la Cour de cassation le 1<sup>er</sup> juillet 2026**

\*\*\*

Le jugement rendu le 25 mars 2025 est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-appel délivré le 23 mai 2025 par le greffe de la cour d'appel de Paris ;

**DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte du titre de propriété :**

Sur la commune de Paris – 13<sup>ème</sup> arrondissement, les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis **2 à 12 Villa d'Este, 1 à 23 avenue d'Ivry, 78 à 94 boulevard Masséna :**

a) édifié et aménagé sur un terrain d'une superficie (résiduelle) de 13051m<sup>2</sup> d'après plan, étant précisé:

-que ce terrain a constitué le lot numéro 1 d'un lotissement réalisé par la (propriétaire

d'origine du terrain)

-qu'il était, à l'origine, d'une superficie de 13.084,40m<sup>2</sup> d'après le plan de division,

-mais que suivant acte reçu par Me MAHOT de la QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS, le 23 juin 1975, publié le 29 juillet 1975, volume 1150 numéro 6, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier a cédé, à titre d'utilité publique, à la VILLE DE PARIS, une surface de 33m<sup>2</sup> retranchée du terrain côté boulevard Masséna.

-et, qu'après cette cession, la superficie du terrain d'origine a été ramenée à celle actuelle (et résiduelle) de 13.051,40m<sup>2</sup>

b) Composé en l'état des constructions actuellement existantes:

-En superstructure et sous-sols de trois bâtiments identifiés:

Bâtiment B1 (dit aussi « Tour Atlas ») élevé de trente étages sur entresol, rez-de-chaussée, quatre sous-sols plus un niveau en dernier étage,

Bâtiment A2 (dit aussi « Tour Ancône ») élevé de trente-deux étages sur entresol, rez-de-chaussée, quatre sous-sols plus un niveau en dernier étage,

Bâtiment B2 (dit aussi « Tour Bologne ») élevé de trente étage sur entresol, rez-de-chaussée, quatre sous-sols plus un niveau en dernier étage.

-En infrastructure, de locaux et ouvrages à usage de parkings aux niveaux des premier, deuxième, troisième et quatrième sous-sols, comprenant, outre les espaces parkings privatifs, des locaux et ouvrages à usage commun (tels que voies de circulation et de dégagement des parkings), les parkings privatifs étant (ou ayant été) destinés:

Au bâtiment B1 (Tour atlas)

Au bâtiment A2 (Tour Ancône)

Au bâtiment B2 (Tour Bologne)

Et aussi:

Au bâtiment A (dit Tour Abeille ») de l'opération de construction dans laquelle la réalisation de l'ensemble immobilier s'est inscrite, le bâtiment A se trouvant situé en dehors de l'emprise de l'ensemble immobilier,

Et à un Centre Commercial situé, lui, dans l'emprise de l'ensemble immobilier mais dont la construction prévue à l'origine, n'a, en fait, pas (au moins jusqu'à ce jour) été réalisée ci-après).

En surface d'aménagements et ouvrages divers prévus au plan masse de l'opération: locaux résidentiels collectifs, espaces libres, surface terrasse café, espaces verts, aires de jeux, passages sous immeubles, voies, passages, accès et aires de circulation et de desserte, etc...

c) Prévu aussi à l'origine pour recevoir un Centre Commercial.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| Section | N° | Lieudit        | Surface       |
|---------|----|----------------|---------------|
| CV      | 5  | 2 Villa d'Este | 01ha 33a 15ca |

\*\*\*

**Et plus précisément au 84 Boulevard Masséna :**

**LOT n°11.362 : UN APPARTEMENT** situé au trentième étage, escaliers A et B, cellule type 2 Hb, composé : d'une entrée, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, wc, rangement, dégagement, donnant sur le jardin.

*Et les six cent soixante-six/un millionièmes (666/1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.*

**LOT n°11.573 : UNE CAVE** portant le numéro 3083, au troisième sous-sol, descente E et F.

*Et les dix/un millionièmes (10/1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.*

**LOT n°11.973 : UN PARKING** numéro 410, au deuxième sous-sol, descente E et F.

*Et les cent vingt-six/un millionièmes (126/1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.*

\*\*\*

**DESIGNATION DES LOTS A VENDRE SELON LE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF :**

L'appartement se situe au 84 boulevard Masséna 75013 Paris au 30<sup>ème</sup> étage.

L'appartement comprend deux pièces principales, bénéficiant d'une exposition vers l'ouest parisien.

- **Entrée** : On accède à l'appartement par une porte d'entrée équipée d'une serrure trois points. Au sol se trouve un parquet usagé. Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture en état d'usage, dans l'entrée et le couloir.
- **WC** : Sur la droite de l'entrée se trouvent les toilettes. On y accède par une porte isoplane dont la peinture est usagée. Au sol se trouve un revêtement plastique. Les murs et le plafond sont revêtus de peinture en état d'usage.

Il est équipé de :

- Un WC avec un siège et un abattant,
- Un petit lave-mains.

- Séjour : Face à l'entrée se situe le séjour, on y accède par une porte isoplane. Au sol se trouve un parquet usagé. Les murs présentent une peinture en assez mauvais état. Au plafond, la peinture est également en mauvais état et comporte des traces importantes d'un ancien dégât des eaux. La pièce est éclairée par deux fenêtres à deux battants en double vitrage, donnant vers l'ouest parisien
- Cuisine : La cuisine est ouverte sur le séjour, la porte ayant été déposée. Au sol se trouve un carrelage sale et en mauvais état. Les murs et le plafond présentent une peinture sale et en assez mauvais état. La cuisine est équipée d'un ensemble de meubles, d'un évier ainsi que d'un vide-ordures. Elle dispose également d'une fenêtre à deux battants donnant vers l'ouest parisien
- Chambre : Au fond du couloir, sur la droite, se trouve la chambre, on y accède par une porte isoplane. Au sol se trouve un parquet usagé. Les murs sont revêtus d'un entoilage peint en assez bon état. Le plafond est en mauvais état et présente également des traces d'un ancien dégât des eaux. La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants en double vitrage, ainsi qu'une fenêtre à un battant, donnant vers l'ouest parisien
- Salle de douche : Face au couloir se trouve la salle d'eau, on y accède par une porte isoplane usagée. Au sol se trouve un carrelage usagé. Les murs sont revêtus de carrelage et de papier peint. Le plafond est peint, l'ensemble étant en état d'usage. La salle de douche est équipée de :
  - Un lavabo avec un robinet mélangeur ;
  - Un bac à douche surélevé équipé d'un mitigeur, d'un flexible et d'une douchette ;
  - Un emplacement destiné à recevoir un lave-linge et un sèche-linge.

\*\*\*

W

**CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Les biens sont occupés par Monsieur José Cuamba.

indique que les charges de copropriété s'élèveraient à environ 250 à 300 euros par mois.

Il précise également que les désordres visibles au plafond proviendraient d'infiltrations en provenance des appartements situés à l'étage supérieur.

\*\*\*

Le syndic de copropriété est : le Cabinet BALMA GESTION  
Administrateurs de Biens, Sis 10 Rue Perrée à 75003 PARIS.

Il est également indiqué que l'assurance de l'immeuble est souscrite auprès de l'organisme ODEALIM, dont l'adresse est la suivante : 19 rue Roux de Brignoles CS 70061 13294 MARSEILLE CEDEX 06

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « loi Carrez » établi le 16 juillet 2026, par la société Ariane Environnement, missionné par la Sas Leroy-Beaulie Allaire Lavillat Cornée, commissaires de justice associés, 9 rue Anatole de la Forge – 75017 Paris que la surface de l'appartement serait de **44,84 m<sup>2</sup>** calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

\*\*\*

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

## OBSERVATIONS

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à PARIS, le 10 novembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 10 janvier 1972 volume 209 numéro 4 (portant division du terrain en 9 lots (1 et 9) et règlement de copropriété général de l'ensemble immobilier, ledit acte ci-après parfois identifié « règlement de base » ou «< règlement général »).

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un cahier des charges déposé au rang des minutes dudit Maître FONTANA, le 28 décembre 1971, publié audit Bureau des Hypothèques le 1er février 1972, volume 225 numéro 2.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BURTHE MIQUE, Notaire à PARIS, le 8 mars 1972, dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 28 mars 1972 volume 263 numéro 9 (lot 1 divisé en lots 101 à 860) et lot 7 divisé en lots 1001 à 1368) Tour Atlas et parkings - et règlement de copropriété propre à la subdivision).

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEBLANC, Notaire à NORRENT-FONTES (Pas de Calais), le 21 novembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 22 juin 1992 et 24 juillet 1992 volume 1992P numéro 1.641 (parkings de la Tour ABEILLE- lot 9 est supprimé et remplacé par les lots 9001 à 9203) suivi d'une attestation rectificative publiée le 24 juillet 1992 volume 1992P numéro 2006.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BLONDET, Notaire à PARIS, le 7 septembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 18 octobre 1993 volume 1993P numéro 2.994, portant entre et par:

- la (alors propriétaire, dans l'infrastructure de l'ensemble immobilier, des lots de parkings affectés au bâtiment A2 Tour ANCONE, au Bâtiment B2 Tour BOLOGNE et au centre commercial) Et
- la Société
- la Société

Propriétaires respectives, dans l'infrastructure de l'ensemble immobilier, des lots de parkings affectés au bâtiment A1 Tour ABEILLE)

Différentes conventions qui ont abouti à, notamment :

- suppression des lots 5, 6, 8 en lot 10,
- subdivision du lot 10 en lots 11, 12, 13, 14
- suppression des lots 9001 à 9030 en lots 9204
- suppression des lots 9031 à 9133 en lot 9205
- suppression des lots 9134 à 9203 en lot 9206
- subdivision du lot 9206 en lots 9207 et 9208
- suppression du lot 11, 9204, 9205 et 9207 en lots 9209
- subdivision du lot 9209 en lots 9210 et 9211..

- aux termes d'un acte reçu par Maître BLONDET, Notaire à PARIS, le 23 décembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 20 janvier 1994 volume 1994P numéro 130, portant :

- Subdivision par le du lot n° 2 (bâtiment A2 TOUR ANCONE) en lots 10000 à 10462 et du lot n° 9210 (parkings de la Tour ANCONE) en lots 10.463 à 10.692 , règlement de copropriété propre à la subdivision des lots 2 et 9210

- et constitution d'un Syndicat secondaire régissant les lots issus de la subdivision des lots 2 et 9210, dénommé « SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT ET DES PARKINGS TOUR ANCONE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MASSENA »).
- aux termes d'un acte reçu par Maître BLONDET, Notaire à PARIS, le 23 décembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 20 janvier 1994 volu me 1994P numéro 129 portant :
  - Subdivision par lu lot d'origine numéro 3 (bâtiment B2 Tour BOLOGNE) en 735 lots n°s 110000 à 11734
  - du lot 9211 en 428 lots n°s 11735 à 12162
  - du lot 4 en 4 lots n°s 10700 à 10703.
    - règlement de copropriété propre à la subdivision des lots 3, 9211 et 4,
    - Et constitution d'un Syndicat secondaire régissant les lots issus de la subdivision des lots 3, 9211 et 4, dénommé « SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT ET DES PARKINGS TOUR BOLOGNE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MASSENA »
- aux termes d'un acte reçu par Maître CRUNELLE, Notaire à PARIS, le 14 février 1995 dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des Hypothèques de PARIS le 20 mars 1995 volume 1995 P numéro 925 contenant notamment dépôt de pièces de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence TOUR BOLOGNE en ce qui concerne la jouissance exclusive des parties communes spéciales.
- aux termes d'un acte reçu par Maître FIL, Notaire à PARIS, le 18 novembre 1999 , dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de PARIS, le 20 janvier 2000 volume 2000P numéro 242, portant :
  - Modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 23 décembre 1993 de la Tour Ancône, à la requête de la société GECINA, suppression du lot 10003 et remplacé par les lots 10.693 et 10.694 et réunion des lots 10007 et 10.694 annulés remplacés par le lot 10.695).

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent en indivision à :

à concurrence de 74,04 % et  
à concurrence de 25,95 %,

Pour les avoir acquis de :

Suivant acte de vente reçu par Maître Jean-Claude Juteau, notaire à Paris,  
le 29 septembre 2006 publié au service de la publicité foncière le 10  
novembre 2006 volume 2006 P n°3810 moyennant le prix de 185.000  
Euros.

Origine antérieure :

Ledit bien appartenait à au moyen de l'acquisition faite de :

Suivant acte reçu par Maître Christiane FIL Notaire à PARIS, le 3 décembre  
2002. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE  
QUINZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS (75.462,00  
EUR) payé comptant et valablement quittancé aux termes dudit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Cinquième bureau des  
hypothèques de PARIS, le 13 décembre 2002, volume 2002 P, numéro  
4122.

\*\*\*

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire  
personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais  
exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations  
lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être  
inquiété, ni recherché à ce sujet.

**Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation**  
*Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée  
lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB  
des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du  
13 février 2019 – JO du 7 mars 2019*

**Chapitre 1er : 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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, 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 prémption, 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 de grande instance 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**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **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 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 conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quelle que soit 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 conditions de vente 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, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

\*\*\*

## **Article 28 – Mise à prix**

**En UN lot de vente, à**

**220.000 €  
(DEUX CENT VINGT MILLE EUROS)**

Fait à Paris, le 10 septembre 2026

**La Selarl JCD Avocats**

Avocats au barreau de Paris comparant par Maître Grégoire Azzaro

JCD Avocats  
Société d'avocats au Barreau de Paris  
81 rue de Monceau - 75008 Paris  
01 56 59 29 50 - Fax : 01 56 59 29 30  
Touche C880