[redacted] / [redacted]
2300017 PBR / SCA / AAJ

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR LICITATION

EN UN LOT :

à
PARIS (75008)
16 avenue Montaigne
et 34 rue Jean Goujon

***UN STUDIO**
(lot n° 438)
dans le bâtiment B au 1er étage – escalier de service - porte 1

comprenant :

une entrée, une salle d'eau/wc, une pièce/cuisine

UN APPARTEMENT
(lot n° 654)
dans le bâtiment B au 6ème étage porte droite

comprenant :

une entrée, un office, une cuisine, deux dégagements, un double dressing, une chambre, un séjour, une salle de bains, wc

ferrari publicité ©

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Madame [redacted] née le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

Divorcée suivant jugement rendu le 21 janvier 2016.

Auparavant mariée à Monsieur [redacted] sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée le 7 septembre 1968 à la mairie de Paris 7ème, mais ayant opté ensuite pour le régime de la séparation de biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Montcerisier, notaire à Paris, le 20 novembre 1992, homologué suivant jugement reçu par le tribunal de grande instance de Paris, le 12 août 1993.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Coïndivisaire

ferrari© publicité

Ayant pour Avocat plaidant :

JCD avocats
Société d'Avocats
Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard
Avocat au Barreau de Paris
22 rue de l'Arcade 75008 Paris
Tel : 01.89.40.84.20
E-Mail : pbreuzet@jcd-avocats.com
Toque : C 880

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

EN PRESENCE DE :

[redacted]

Veuve de Monsieur [redacted] et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité

Coïndivisaire

EN EXECUTION :

- **D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 13 mai 2026 par la 2ème chambre du tribunal judiciaire de Paris (RG 23/09112) qui :**

« Déclare irrecevable la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par Madame [redacted] ;

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des indivisions existant entre Madame [redacted] et Madame [redacted] portant sur les ***lots n° 438 et 654 de l'ensemble immobilier situé 16 avenue Montaigne et 34 rue Jean Goujon à Paris 8ème, cadastré AK n° 45,*** *et sur les lots n° 1008, 1030, 1042 et 1045 et d'un ensemble immobilier situé 69, 71 et 73 avenue du Roi Albert 1er à Cannes et Vallauris (06), cadastrés section CL n° 108 et section BH n° 8 ;*

Désigne pour y procéder Maître Jean-Baptiste Enfer, 83 rue de Tocqueville 75017 Paris.

Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis, toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission ;

Rappelle que le notaire commis devra dresser un projet liquidatif dans le délai d'un an à compter de sa désignation ;

Dit qu'à défaut pour les parties de signer cet état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe de la 2ème chambre du tribunal judiciaire de Paris un procès-verbal de dires et son projet d'état liquidatif ;

Commet tout juge de la 2ème chambre du tribunal judiciaire de Paris pour surveiller ces opérations ;

Préalablement à ces opérations et pour y parvenir ;

Ordonne sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un seul lot, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris des lots de copropriété n° 438 et 654 dépendant de l'immeuble sis 16 avenue Montaigne et 34 rue [redacted] à Paris 8ème, cadastré AK n° 45 ;

Fixe la mise à prix de ces biens, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 1.200.000 € ;

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 ;*

ferrari© publicité

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 le bien à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires.

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

Dit que 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 ;

Fixe la provision à valoir sur les émoluments, frais et débours du notaire commis à la somme de 5.000 € qui lui sera versé par parts viriles par chacune des parties, au plus tard le 13 juillet 2026 ;

Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du 9 septembre 2026 à 13 h 45 pour transmission par le notaire commis d'une attestation de versement ou non versement de provision ;

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

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile :

Dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du jugement ;

Rejette le surplus des demandes.

Fait et jugé à Paris le 13 mai 2026

La greffière *La Présidente »*

Ledit jugement a été signifié à Madame [redacted] suivant exploit de commissaire de justice du 8 juillet 2026.

Un certificat de non-appel a été commandé mais non reçu à ce jour.

Il sera annexé au cahier à réception.

ferrari© publicité

DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte de l'acte « retrait d'associé de la SCI du 8 au 18 avenue Montaigne » établi les 25 et 28 juillet 2014 par Maître Grégory HAZAN, notaire à la Ferte-Alais (Essonne) :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis **à Paris (75008), 8, 10, 12, 14, 16 et 18 avenue Montaigne et 34, 38, 40 et 42 rue Jean Goujon** cadastrés section AK n° 45 pour une contenance de 49 ares 55 centiares.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastré section AK n° 45 sur laquelle est édifiée ledit ensemble immobilier était précédemment cadastrée section AK n° 8 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre n° 34 en date du 14 mai 1979 volume 3017 n° 12.

***

Par devant, l'avenue Montaigne, sauf pour la partie au droit du n° 8 et du 12 d'une longueur respective de 8,83 m et 9 m, où ledit immeuble tient à deux parcelles appartenant à la ville de Paris.

- par derrière, à la rue Jean Goujon sur une longueur de 103,32 m
- de l'autre côté à droite, aux immeubles portant les n° 6 avenue Montaigne et 44 rue Jean Goujon, sur une largeur de 35,49 m.

Cet immeuble sera composé de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de neuf étages qui comprendront :

- au deuxième sous-sol, 95 garages et 33 caves ;
- au premier sous-sol, 62 garages, 117 caves et 11 locaux commerciaux ;

Le rez-de-chaussée comprendra 36 chambres de service, 33 débarras et 18 locaux commerciaux.

Le premier étage comprendra 82 chambres de service, 41 débarras et 14 locaux commerciaux.

Le deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprendront chacun 26 appartements.

Le septième étage comprendra 25 appartements, dont 3 avec terrasse, le huitième étage comprendra 22 appartements dont 3 avec terrasse, le neuvième étage comprendra 16 appartements dont 3 avec terrasse.

Observation étant faite que chacun des septième, huitième et neuvième étages comprendra en outre 3 lots consistant en un droit de jouissance d'une partie de terrasse.

Le deuxième sous-sol sera desservi par une rampe d'accès à double circulation, et de l'intérieur de l'immeuble par les escaliers B, C, F, et J et les ascenseurs B, C, D, E, F, Fbis, H, I et J.

ferrari© publicité

Le premier sous-sol sera desservi par une rampe d'accès à double circulation provenant de la rue Jean Goujon et, par les escaliers de maîtres B, C, F, et J et par les ascenseurs B, C, D, E, F, Fbis, G, H, I et J et par les escaliers des trois entrées de service de l'immeuble.

Dans la désignation, chacun des lots est repéré pour les besoins de l'administration, par rapport aux cages d'escalier ou ascenseurs.

Pour les lots de copropriété des sous-sols, rez-de-chaussée et premier étage, cette précision n'implique pas pour les copropriétaires, l'obligation d'utiliser exclusivement l'escalier ou ascenseur correspondant à la désignation.

***

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu le 9 octobre 1962 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au bureau des hypothèques de la seine, le 11 octobre 1962, volume 4682 n° 16.

Ledit règlement de copropriété a été modifié aux termes :

- d'un acte reçu le 17 mai 1968 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au bureau des hypothèques de la Seine le 9 juillet 1968 volume 7302 n° 9 ;

- d'un acte reçu le 15 octobre 1971 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au bureau des hypothèques de la Seine le 1er décembre 1971 volume 282 n° 3 ;

- d'un acte reçu le 26 mars 1973 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 2 mai 1973 volume 842 n° 7 ;

- d'un acte reçu le 25 juillet 1973 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 3 août 1973 volume 970 n° 2 ;

- d'un acte reçu le 29 avril 1992 par Maître Hervé MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 12 juin 1992 volume 1992 P n° 2377 ;

- d'un acte reçu le 9 décembre 1993 par Maître Hervé MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris les 7 février 1994 et 25 mars 1994 volume 1994 P n° 554 ;

- d'un acte reçu le 23 décembre 1993 par Maître Joseph le PAVEC, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 22 février 1994 et 5 avril 1994 volume 1994 P n° 817 ;

ferrari© publicité

- d'une attestation rectificative reçue le 30 mars 1994 par Maître Joseph le PAVEC, notaire à Paris, publiée au 1er bureau des hypothèques de Paris le 5 avril 1994 volume 1994 P n° 1488 ;

- d'un acte reçu le 25 novembre 1994 par Maître Claudine SAVARY, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 26 janvier 1995 volume 1995 P n° 331 ;

- d'un acte reçu le 2 août 2002 par Maître Claudine SAVARY, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 22 août 2002 volume 2002 P n° 3715 ;

- d'une attestation rectificative reçue le 26 août 2002 par Maître Claudine SAVARY, notaire à Paris, publiée au 1er bureau des hypothèques de Paris le 29 août 2002 volume 2002 P n° 3823.

***

ferrari© publicité

DÉSIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE telle qu'elle résulte de l'acte « retrait d'associé de la SCI du 8 au 18 avenue Montaigne » établi les 25 et 28 juillet 2014 par Maître Grégory HAZAN, notaire à la Ferte-Alais (Essonne) :

LOT N° 438 :

1er étage, escalier B, dans le premier couloir de dégagement au pied de l'escalier B, quatrième porte à droite, **CHAMBRE de SERVICE n° 1** ;
Et les 44/100.230èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 654 :

Au 6ème étage, escalier B
Porte au fond du palier, **UN APPARTEMENT** comprenant : hall, living-room, chambre, cuisine, office, salle-de-bains, WC et emplacements
Et les 418/100.230èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

ferrari© publicité

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE telle qu'elle résulte du procès-verbal descriptif établi le 10 septembre 2026 par la Selarl Cherki & Rigot, commissaires de justice associés, 119 rue de Flandre 75019 Paris :

UN STUDIO (lot n° 438)
dans le bâtiment B au 1er étage – escalier de service - porte 1 comprenant :

- une entrée, une salle d'eau/wc, une pièce/cuisine.

UN APPARTEMENT (lot n° 654)
dans le bâtiment B au 6ème étage porte droite comprenant :

- une entrée, un office, une cuisine, deux dégagements ;
- un double dressing, une chambre, un séjour, une salle de bains, wc.

***

Observations étant ici faites que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé le 10 septembre 2026 par la Selarl Cherki & Rigot, commissaires de justice associés, à Paris 19ème, annexé au présent cahier des conditions de vente.

***

Le dégagement de l'immeuble du bâtiment B est l'avenue Montaigne est dans un bon état général.

La chambre de service au 1er étage est dans un bon état général.

Bien qu'encombrée, elle ne semble pas occupée à titre d'habitation de façon habituelle.

L'appartement au 6ème étage droite, est libre de toute occupation.

L'état général de l'appartement est vétuste. Les peintures sont jaunies, noircies, écaillées ou détachées dans la plupart des pièces, et les moquettes sont très tachées. Le logement est à rénover.

***

Le syndic est Ronteix Montaigne

ferrari publicité ©

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « Loi Carrez », établi le 10 septembre 2026 par Flash Diag, 5 rue Viteau 94160 Saint-Mandé que la surface :

- **Du studio** (lot n° 438 au 1er étage) serait de **17 m²**;
- **De l'appartement** (lot n° 654 au 6ème étage) serait de **110,90 m²** ;

calculées 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 2ème 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.

ferrari© publicité

ORIGINE DE PROPRIETE :

[redacted] veuve [redacted] au profit de Madame [redacted] et de Madame [redacted] veuve [redacted] :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard LOISEAU, notaire à la Ferte-Alais, le 4 octobre 2000, enregistré à la recette principale d'Etampes, le 8 novembre 2000 bordereau 481 folio 9 n° 1,

Madame [redacted] sans profession demeurant [redacted] née à [redacted] le [redacted] veuve non remariée de Monsieur [redacted] de nationalité [redacted]

- **a fait donation, en avancement d'hoirie et à charge de rapport, au profit de ses nièces, Madame** [redacted] **et** [redacted] susdénommées, de la nue-propriété, avec réserve d'usufruit à son profit sa vie durant :

  - des parts n° 22287 à 22330 de la Société Civile Immobilière du 8 au 18 avenue Montaigne, donnant vocation à la jouissance et à l'attribution du lot de copropriété n° 438 de l'ensemble immobilier sis à Paris 8ème, 8 à 18 avenue Montaigne ;

  - des parts n° 66545 à 66962 de ladite société, donnant vocation à la jouissance et à l'attribution du lot de copropriété n° 654 du même ensemble immobilier.

Audit acte, il a été indiqué que les parts données avaient une valeur en pleine propriété de 5.500.000 Francs, soit pour la nue-propriété donnée une valeur de 4.950.000 Francs.

Cette donation a été consentie sous diverses charges et conditions dont la réserve d'usufruit susvisée, qui se sont éteintes par suite du **décès de la donatrice Madame** [redacted] **veuve** [redacted] **intervenu à Paris 8ème, le 24 avril 2012.**

L'acte de notoriété suite à ce décès a été dressé par ledit notaire LOISEAU, le 29 juin 2012 dont il résulte que **la défunte n'a laissé aucun héritier ayant droit à une réserve dans sa succession**.

***

ferrari© publicité

Lesdites parts appartenaient à Madame veuve [redacted] pour les avoir reçu en nature avec d'autres parts de la même société, à titre de partage partiel, dans le cadre de la réduction du capital social de la société dénommée Société Financière Commercial et d'Affrêtement INC. Panama City, aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier HOREN, notaire à Paris, le 15 février 1984, enregistré à la Recette des Impôts de Paris 2ème Vivienne, le 15 mars 1984, bordereau 66 n° 1.

Audit acte, l'ensemble des parts attribuées à Madame veuve [redacted] ont été évaluées à la somme de 2.000.000 Francs.

Ledit acte a été suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit Maître HOREN, le 15 mars 1988, enregistré à la Recette des Impôts de Paris 2ème Vivienne, le 28 mars 1988 bordereau 64 n°1.

Antérieurement, lesdites parts appartenaient à la Société Commerciales et d'Affrètement INC Panama City pour les avoir acquises de Monsieur [redacted] et Madame [redacted] son [redacted] demeurant ensemble à [redacted] aux termes d'un acte reçu par Maître BRUNEL, notaire à Paris le 11 décembre 1970, moyennant le prix de 560.000 Francs payé comptant et quittancé en l'acte.

***

ferrari publicité ©

A ce jour, les biens (lots de copropriété n° 438 et 654) appartiennent en indivision à :

- [redacted] ;

Et

- **Madame** [redacted] née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

A la suite du retrait de la société dénommée Société Civile Immobilière du 8 au 18 avenue Montaigne, société civile immobilière au capital de 20 millions de francs dont le siège social est sis à Paris 8ème, 12 avenue Montaine constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, les 10, 11 et 15 avril 1958 non immatriculée au RCS.

- suivant un acte « Retrait d'associé de la SCI du 8 au 18 avenue Montaigne » les 25 et 28 juillet 2014 Maître Grégory HAZAN, notaire à la Ferte-Alais (Essonne), publié le 28 août 2014 volume 2014 P n° 2937 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Paris, chacun pour moitié, moyennant le prix de 2.300.000 €.

***

Origine antérieure :

Les biens et droits immobiliers appartenaient auparavant à :

La [redacted] société civile particulière ayant son siè[redacted] un groupe d'immeubles sis à Paris, avenue Montaigne n° 8, 10, 12 et 18 rue Jean Goujon et 32, 42 et 42 bis,

- suivant un acte de vente établi le 21 novembre 1958 par Maîtres Léon DUFOUR et Pierre BONNEL, notaires à Paris, publié le 19 décembre 1958 volume 3454 n° 16 suivi d'un acte rectificatif établi par lesdits notaires les 10 mars et 17 mars 1961 publiés au 1er bureau des hypothèques de la Seine le 11 avril 1961 volume 4153 n° 18 moyennant le prix de 1.785.804.489 Frs.

***

Origine plus qu'antérieure :

En ce qui concerne l'origine encore plus qu'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.

ferrari © publicité

Cahier des 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 Ier : 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 relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

fenêtre publicité ©

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.

ferrari© publicité

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.

rticle 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.

ferrari© publicité

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.

ferrari© publicité

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.

ferrari© publicité

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.

ferrari publicité ©

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

b) l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

c) 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 ;

d) 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.

ferrari© publicité

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.

ferrari© publicité

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

Article 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.

ferrari publicité ©

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.

***

Mise à prix :

- **1.200.000 € (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS)**
  (sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes)

Fait à Paris, le

JCD avocats
Société d'Avocats
Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard
Avocat au Barreau de Paris
22 rue de l'Arcade- 75008 Paris
Tel : 01.89.40.84.20
E-Mail : pbreuzet@jcd-avocats.com
Toque : C 880

ferrari publicité ©

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Pour compléter le cahier des conditions de vente, la poursuivante annexe le procès-verbal de description établi le 10 septembre 2026 par la Selarl Cherki et Rigot, commissaires de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris.

Et a ledit Maître **Pauline Breuzet-Richard** signé avec nous greffier.

ferrari publicité ©

DIAGNOSTICS

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier diagnostics établi par Flash Diag, 5 rue Viteau 94160 Saint-Mandé que la surface du : comprenant :

Lot n° 438 studio au 1er étage :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant vente dans les immeubles bâtis établi le 10 septembre 2026 ;
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 10 septembre 2026 ;
- le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble à usage d'habitation établi le 10 septembre 2026 ;
- le diagnostics de performance énergétique établi le 21 septembre 2026 ;
- le certificat de superficie de la partie privative "loi Carrez" établi le 21 septembre 2026 ;
- l'état des risques et pollutions établi le 21 septembre 2026.
- l'état des nuisances sonores aériennes établi le 21 septembre 2026.

ferrari© publicité

Lot n° 654 studio au 6ème étage :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant vente dans les immeubles bâtis établi le 10 septembre 2026 ;
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 10 septembre 2026 ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 10 septembre 2026 ;
- le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble à usage d'habitation établi le 10 septembre 2026 ;
- le diagnostics de performance énergétique établi le 21 septembre 2026 ;

- le certificat de superficie de la partie privative “loi Carrez” établi le 21 septembre 2026 ;

- l’état des risques et pollutions établi le 21 septembre 2026.

- l’état des nuisances sonores aériennes établi le 21 septembre 2026.

Et a ledit Maître **Pauline Breuzet-Richard** signé avec nous greffier.

ferrari© publicité

URBANISME

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier d'urbanisme établi le 19 octobre 2026 par le cabinet Bardel, géomètre-expert, 9 rue Jacques Hillairet 75010 Paris.

ferrari© publicité

Et a ledit Maître **Pauline Breuzet-Richard** signé avec nous greffier.

ETAT HYPOTHECAIRE

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente l'état hypothécaire certifié au **17 juin 2026** par le 1er bureau du service de la publicité foncière de Paris.

ferrari© publicité

EXTRAIT CADASTRAL MODELE 1

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente un extrait cadastral modèle 1.

ferrari© publicité

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MODIFICATIFS

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente :

- un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu le 9 octobre 1962 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au bureau des hypothèques de la seine, le 11 octobre 1962, volume 4682 n° 16 ;

- un acte reçu le 17 mai 1968 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au bureau des hypothèques de la Seine le 9 juillet 1968 volume 7302 n° 9 ;

- un acte reçu le 15 octobre 1971 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au bureau des hypothèques de la Seine le 1er décembre 1971 volume 282 n° 3 ;

- un acte reçu le 26 mars 1973 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 2 mai 1973 volume 842 n° 7 ;

- un acte reçu le 25 juillet 1973 par Maître Léon DUFOUR, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 3 août 1973 volume 970 n° 2 ;

- acte reçu le 29 avril 1992 par Maître Hervé MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 12 juin 1992 volume 1992 P n° 2377 ;

- un acte reçu le 9 décembre 1993 par Maître Hervé MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris les 7 février 1994 et 25 mars 1994 volume 1994 P n° 554 ;

- un acte reçu le 23 décembre 1993 par Maître Joseph le PAVEC, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 22 février 1994 et 5 avril 1994 volume 1994 P n° 817 ;

- une attestation rectificative reçue le 30 mars 1994 par Maître Joseph le PAVEC, notaire à Paris, publiée au 1er bureau des hypothèques de Paris le 5 avril 1994 volume 1994 P n° 1488 ;

ferrari© publicite

- un acte reçu le 25 novembre 1994 par Maître Claudine SAVARY, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 26 janvier 1995 volume 1995 P n° 331 ;

- un acte reçu le 2 août 2002 par Maître Claudine SAVARY, notaire à Paris, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris le 22 août 2002 volume 2002 P n° 3715 ;

- une attestation rectificative reçue le 26 août 2002 par Maître Claudine SAVARY, notaire à Paris, publiée au 1er bureau des hypothèques de Paris le 29 août 2002 volume 2002 P n° 3823.

ferrari© publicité