

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de **PARIS**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

A **PARIS 75019, 8 -8 bis rue Clavel**, un appartement de 2 pièces principales au 7^{ème} étage du bâtiment 2, une cave.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Madame Sylvie PITTAULT, née à PARIS 19^{ème} le 21 mars 1965, de nationalité française, Cadre en assurance, épouse de Monsieur Philippe Grégoire Daniel RUBINSTEIN, demeurant 91 rue Saint Fargeau 75020 PARIS.

Mariée avec Monsieur Philippe Grégoire Daniel RUBINSTEIN, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BENHAMOU, Notaire à PARIS, le 26 juin 2002, préalablement à leur union célébrée à la mairie de SURESNES (Hauts de Seine) le 31 juillet 2002.

Ayant pour Avocat **Maître Cyril BELLAICHE**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 1 rue de Chazelles 75017 PARIS, Vestiaire G 0050.

Lequel se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :

Madame Martine PITTAULT, née à PARIS 14^{ème} le 31 mars 1967, de nationalité française, célibataire, demeurant 8 rue Clavel 75019 PARIS

Ayant pour Avocat **Maître Anthony THIERS**, avocat au Barreau de PARIS, demeurant 75 rue La Fayette 75009 PARIS vestiaire G704.

1^{re} note

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS, le 19 décembre 2024, signifié le 6 mars 2025, et définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 22 avril 2025.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

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

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage judiciaire de l'indivision successorale existant entre Madame Sylvie PITAUT et Madame Martine PITAUT ;

Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,

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 PARIS en un lot, en pleine propriété, des lots 75 et 22 de l'immeuble en copropriété situé 8, rue Clavel à 75019 PARIS et cadastré Section EB n°46.

Jointe note

Fixe la mise à prix de ce lot à la somme de 250 000 euros, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes ;

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 indivisaire dès son dépôt au greffe du tribunal;

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

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par 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 ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente;

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 que les copartageants peuvent à tout moment abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;

Dit que Madame Martine PITTAULT est débitrice envers l'indivision successorale d'une indemnité d'occupation au titre de la jouissance privative de l'immeuble situé 8 rue Clavel à 75019 0 PARIS d'un montant de 800 euros par mois à compter du 19 décembre 2014 et jusqu'à la libération effective des lieux,

Condamne Madame Martine PITTAULT à payer à Madame Sylvie PITTAULT la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Renvoie l'affaire à l'audience du juge de la mise en état du 19 mai 2025 à 13h30 pour reprise par les parties de conclusions dont les motifs doivent s'apparenter à un projet d'état liquidatif ;

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

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

Zéne roth

Rejette le surplus des demandes.

Fait et jugé à Paris le 19 Décembre 2024

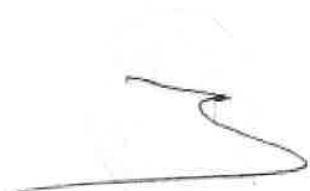
La Greffière



La Présidente



En conséquence, la République française mande et enjoint
à tous juges et magistrats, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution, aux procureurs généraux et aux
procureurs de la République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la
force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée par
le directeur de greffe



4ème rôle

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis 8 et 8 bis rue Clavel 75019 PARIS,

Cadastré section EB numéro 46 pour une contenance de 14a 59ca.

Composé de deux bâtiments :

- le bâtiment 1 en façade sur la rue Clavel, est élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, et occupé en totalité par un bureau de poste ; il porte les numéros de lots 1 et 2.

Ces deux lots communiquent par un escalier intérieur et n'ont aucune communication avec le reste de la copropriété sauf sur la cour dénommée « cour PTT » qui est à l'usage exclusif de ces deux lots et à ce titre doit être considérée comme partie commune particulière au bâtiment 1.

Les lots 1 et 2 n'ont aucune jouissance des parties communes particulières au bâtiment 2.

Les lots 1 et 2 ayant la jouissance exclusive de la « Cour PTT » supportent la totalité des charges de cette cour.

- le bâtiment 2 en façade sur une cour avec jardin, est élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment 2, escalier B, 7^{ème} étage, porte de face, un appartement de 2 pièces.

Et les 162/10 128èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 204/10 000èmes des parties communes particulières au bâtiment 2.

5ème n°6

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment 2, escalier B, au sous-sol, à droite en sortant de l'escalier B, 2^{ème} porte à droite, une cave.

Et les 11/10 128èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 13/10 000èmes des parties communes particulières au bâtiment 2.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 6 août 2025 par Maître Valérie CANTO, Commissaire de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que l'appartement se compose d'un couloir, salon, cuisine, salle de bains, chambre, et W.C.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître REGNIER, Notaire à PARIS, le 21 mars 1973, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 15 juin 1973 volume 1248 numéro 10.

Modifié suivant acte reçu par Maître BRAULT, Notaire à PARIS, le 26 septembre 2017 publié le 5 octobre 2017 sages B214P11 volume 2017 P numéro 6737.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

6^{ème} rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Mesdames Sylvie et Martine PITTAULT

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à concurrence de moitié indivise chacune à Madame Sylvie PITTAULT et Madame Martine PITTAULT, sus nommées, pour les avoir recueillis dans ces proportions dans la succession de leur mère :

Madame Jacqueline Angèle PITTAULT, née à PARIS 15^{ème} le 4 avril 1926, de nationalité française, célibataire, décédée à PARIS 20^{ème} 4 rue de la Chine, le 10 décembre 2001.

Ainsi que ces qualités ont été constatées à l'acte de notoriété établi par Maître André MICHAUD, Notaire à PARIS, le 7 février 2002.

L'attestation de propriété après décès établie par ledit notaire, le 17 juin 2002 a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 11 le 8 juillet 2002 sages B214P11 volume 2002 P numéro 4910.

En la personne de Madame Jacqueline PITTAULT :

Lesdits biens appartenaient à Madame Jacqueline Angèle PITTAULT, susnommée, pour les avoir acquis de :

La société dite SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE TERRE ET FAMILLE, Société Anonyme Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 58 B 1420, ayant son siège à PARIS 2 ème 17 rue Richelieu.

Suivant acte reçu par Maître REGNIER, Notaire à PARIS, le 13 novembre 1975 publié au 11ème Bureau des hypothèques de PARIS le 4 décembre 1975 volume 2464 numéro 16.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 29 376 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de PARIS 1, le 3 juillet 2025, a révélé aucune inscription sur les biens mis en vente.

fine réd

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

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

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

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

gérine reb

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 – RECEPTION 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 A 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 3.000 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 restitué 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 ayant 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.

génie solé

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

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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 PROPRIETE

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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.

10/01/2018

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 EMOLUMENTS

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 poursuites, 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.

Même rôle

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 impartie, 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 – ENTREE EN JOUSSANCE

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.

12ème n°6

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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 devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la

13ème rôle

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 indivisiaires 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 A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit : **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €) sans faculté de baisse en cas d'enchère déserte**.

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Cyril BELLAICHE, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois.

14 eine rote

LICITATION

ORDRE DES AVOCATS

Vice-président délégué



Enchère : Madame RUBINSTEIN C/ Madame PITTAULT

R.G. N° :

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le

Au Greffe des Criées du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant,
Nous, Greffier ;

A comparu Maître Cyril BELLAICHE, Avocat de Madame Sylvie PITTAULT
épouse RUBINSTEIN, poursuivant la présente vente.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie du procès-
verbal de description établi par Maître Valérie CANTO, Commissaire de
Justice à PARIS, le 6 août 2025.

Et Maître Cyril BELLAICHE, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

SELARL Maurice LOTTE - Valérie CANTO – Anne Fleur VIDAL
Commissaires de Justice Associés
27 boulevard des Italiens
75002 PARIS
Tél. : 01.42.68.83.10 /Mail : actes@lotte-huissier.com



Référence Étude : 43137
EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE SIX AOUT

À LA REQUÊTE DE :

Madame Sylvie PITAULT épouse RUBINSEIN, demeurant 12, rue du Cambodge,
75019 PARIS, ayant pour avocat Maître Cyril BELLAICHE, avocat au barreau de PARIS, 1,
rue de Chazelles, 75017 PARIS.

Agissant en vertu de :

Un jugement rendu contradictoire et en premier ressort par le Tribunal judiciaire de PARIS, le
19 décembre 2024, numéro de rôle 23/ 03044, lequel jugement :

- ordonne l'ouverture des opérations de compte de liquidation partage judiciaire de l'indivision
successoriale qui existe entre la requérante et Madame Martine PITAULT ;
- ordonne la licitation à l'audience des criées du lot n° 75 et du lot n° 22 situés 8, rue Clavel
75019 et cadastrés section EB n° 46 ;
- fixe la mise à prix de ce lot à 250 000 €.

Le jugement a été signifié à Madame Martine PITAULT le 6 mars 2025.

Une sommation d'avoir à laisser accès au bien lui a été également signifiée par acte de notre
ministère le 25 juillet 2025 afin de l'informer de la visite de Maître Valérie CANTO et du
diagnostiqueur à l'effet de dresser le procès-verbal de description et les documents nécessaires
à la vente dudit bien.

En conséquence, Je, Valérie CANTO, Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL Maurice LOTTE - Valérie CANTO - Anne fleur VIDAL, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de PARIS, 27, Boulevard des Italiens, 75002 PARIS, soussignée,

Déclare m'être présentée ce jour à 11 heures 30 - 8, rue Clavel 75019 PARIS où en présence de deux techniciens, je rencontre Madame Martine PITTAULT qui vient nous attendre au niveau de l'entrée de l'immeuble sur la voie publique.

JE PROCÈDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Le bien immobilier est à proximité des lignes de métro 7 bis et 11 ainsi que des lignes de bus 20 et 26.
La rue est située à proximité des rues des Pyrénées et de Belleville, il existe à proximité tous les commerces de premières nécessités.
Une école est située face à l'immeuble, un bureau de poste est situé à la même adresse et un centre médical et dentaire est mitoyen.

L'accès à la résidence s'effectue par une première grille sur rue.
Madame PITTAULT m'indique que celle-ci se bloque assez souvent.

On traverse la cour arborée et une deuxième grille permet d'accéder au bâtiment.
Il existe un local à vélos sur la gauche.

Au fond de la cour bitumée, je constate un jardin arboré en pente.

Bâtiment B :

Je constate une façade en enduit en bon état et l'absence de rambarde au niveau des fenêtres.

Cave :

Madame PITTAULT nous ouvre la deuxième porte à droite, n° 20.
Je constate que celle-ci semble en bon état, elle est quasiment entièrement occupée par des cartons ne laissant pas voir la structure.

Au niveau de la deuxième partie de cave, je constate de l'humidité au sol.

Septième étage :

J'emprunte les escaliers des parties communes et constate que celles-ci sont en bon état.
Le sol est en travertin ancien avec quelques éclats sur les nez-de-marches.
Le papier peint est en bon état tout comme la main courante en bois.

Il existe une cloison en pavés de verre au niveau de la cage d'ascenseur.

L'appartement est situé porte face, il s'agit d'une porte en bois en état d'usage.

Madame PITAULT m'indique que l'appartement est chauffé par le chauffage central de l'immeuble, qu'il n'y a plus de gaz depuis 2002.

Je constate sur le palier que les conduits de gaz ne sont plus raccordés.

A l'intérieur de l'appartement, la porte dessert un couloir qui donne accès aux différentes pièces de l'appartement sur rue, à savoir salon, cuisine, salle de bains, chambre et WC au fond de couloir.

Madame PITAULT m'indique qu'elle ne dispose plus d'eau courante dans l'appartement.

Je constate une installation électrique vétuste et qui n'est pas aux normes.

Cuisine :

Je constate un carrelage ancien au sol mais en état d'usage.

Les murs sont partiellement recouverts de peinture et de papier peint, l'ensemble est usagé.

Je constate différentes fissures à la fois au niveau de la cloison gauche et au plafond.

La fenêtre ancienne est en bois peint.

Présence d'un chauffe-eau ELM LEBLANC qui ne fonctionne pas.

Je constate l'absence d'eau courante.

Salon :

Le parquet est ancien mais en état d'usage dans sa partie visible. La pièce est encombrée de cartons et de meubles.

Le papier peint est usagé sur les murs tout comme la peinture. Je constate la présence de quelques fissures.

La fenêtre ancienne est en bois peint.

Salle de bains :

Je constate un carrelage ancien mais en état d'usage, une peinture vétuste, une faïence et une toile de verre également usagées.

La pièce est équipée d'un lavabo et d'une baignoire où là encore, je constate l'absence d'eau.

La fenêtre ancienne est en bois peint.

WC :

Je constate un carrelage, une toile de verre peinte et une peinture, le tout usagé.

La pièce dispose d'un WC dont la cuvette est sale. Là encore, je constate l'absence d'alimentation en eau de la chasse d'eau.

Le conduit de canalisation de l'immeuble présente des traces d'oxydation, il est en partie scotché.

Madame PITAULT m'indique que cette canalisation est fuyarde.

Chambre :

Le parquet est ancien mais en état d'usage dans sa partie visible.

Les murs sont enduits et partiellement recouverts de toile de verre qui présente des traces de moisissure, notamment en façade.

La fenêtre ancienne en bois est usagée.

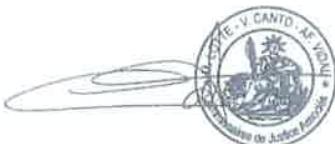
L'interrupteur électrique est scotché.

Madame PITAULT m'indique que toute l'électricité en partie haute a été condamnée par ses soins.

Elle me précise que le syndic est IMMO DE FRANCE boulevard Bessières 75017 Paris et qu'elle règle environ 800 € de charges trimestrielles, dont 400 € d'eau alors qu'elle n'est pas alimentée en eau courante.

Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé les photographies prises lors de mes constatations.

Valérie CANTO
Commissaire de Justice



SELARL
Maurice LOTTE
Valérie CANTO
Anne Fleur VIDAL
Commissaires de Justice associés

27 BOULEVARD DES ITALIENS

75002 PARIS

tel : 0142688310

fax : 0147421126

✉ : actes@lotte-huissier.com



Site web : www.lotte-huissier.com

CAISSE DES DÉPOTS ET

CONSIGNATIONS

IBAN N : FR 51 40031 00001 0000309092U 75

CCCGFRPPXXX

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE
COPIE CONFORME à
L'ORIGINAL



Références : 43137
SMTCOMPA

SOMMATION D'AVOIR A LAISSER L'ACCES

(ANNULE ET REMPLACE L'ACTE SIGNIFIÉ LE 23 JUILLET 2025)

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT CINQ JUILLET

SELARL Maurice LOTTE - Valérie CANTO - Anne Fleur VIDAL, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Paris, y demeurant, 27, boulevard des Italiens, 75002 PARIS, l'un d'eux soussigné.

A :

Madame Martine PITAILT demeurant à 75019 PARIS, 8 Rue Clavel

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

Madame Sylvie PITAILT épouse RUBINSTEIN, née le 21/03/1965 à Paris (75019), de nationalité française, demeurant à 75020 PARIS, 91 Rue Saint Fargeau

Elisant domicile en mon Etude.

EN VERTU :

De l'expédition exécutoire d'un jugement contradictoire en 1er ressort rendu le 19.12.2024 par le Tribunal judiciaire de Paris 2ème chambre civile (RG 23/03044) notifié à avocat le 05.03.2025 signifié le 06.03.2025 lequel :

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 ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente;

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;

JE VOUS FAIS SOMMATION :

D'avoir à laisser l'accès au logement situé Bat 2 Escalier B 7ème étage 8 rue Clavel 75019 PARIS et à la cave à la même adresse le :

mercredi 06 août 2025 à 11h30

afin que soit dressé le procès-verbal descriptif des lieux et réaliser les diagnostics obligatoires

Vous précisant, qu'à défaut de laisser l'accès, il sera procédé à l'ouverture des lieux par un serrurier en présence de deux témoins ou de la force publique.

SELARL
Maurice LOTTE
Valérie CANTO
Anne Fleur VIDAL

Commissaires de Justice associés

27 BOULEVARD DES ITALIENS
75002 PARIS
Télé : 0142688310
Fax : 0147421126

E-mail : actes@lotte-huissier.com

Site web : www.lotte-huissier.com
CAISSE DES DÉPOTS ET CONSIGNATIONS
IBAN N : FR51400310001000309092U 76
CDCGFRPPXXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE CONFORME A
L'ORIGINAL

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	45,14
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	54,54
TVA (20,00 %)	10,91
Total hors affranchissement	65,45
Affranchissement (Art R444-3)	2,67
Affranchissement LS	
Total TTC	68,32
Acte dispensé de la taxe	



Références : 43137
MRCE

MODALITE DE REMISE A L'ETUDE

LE : VINGT CINQ JUILLET DEUX MILLE VINGT CINQ

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : SOMMATION D'AVOIR A LAISSEZ L'ACCES

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

Madame Martine PITAUT, née le 31/03/1967 à Paris (75), demeurant à 75019 PARIS, 8 Rue Clavel

suivant les modalités ci-après indiquées.

A cette adresse et après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants :

- Personne ne répondant à nos appels
- Présence du nom du destinataire sur la boîte aux lettres,
- Présence du nom du destinataire sur l'interphone,
- Présence du nom du destinataire sur la liste des occupants,
- L'avis de passage a été déposé dans la boîte aux lettres

La signification à personne et à domicile étant impossible, la copie du présent est déposée en mon étude sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire, et de l'autre le cachet de mon étude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le fait que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement, par le destinataire de l'acte ou par toute autre personne spécialement mandatée, a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet de l'huissier est apposé sur l'enveloppe.

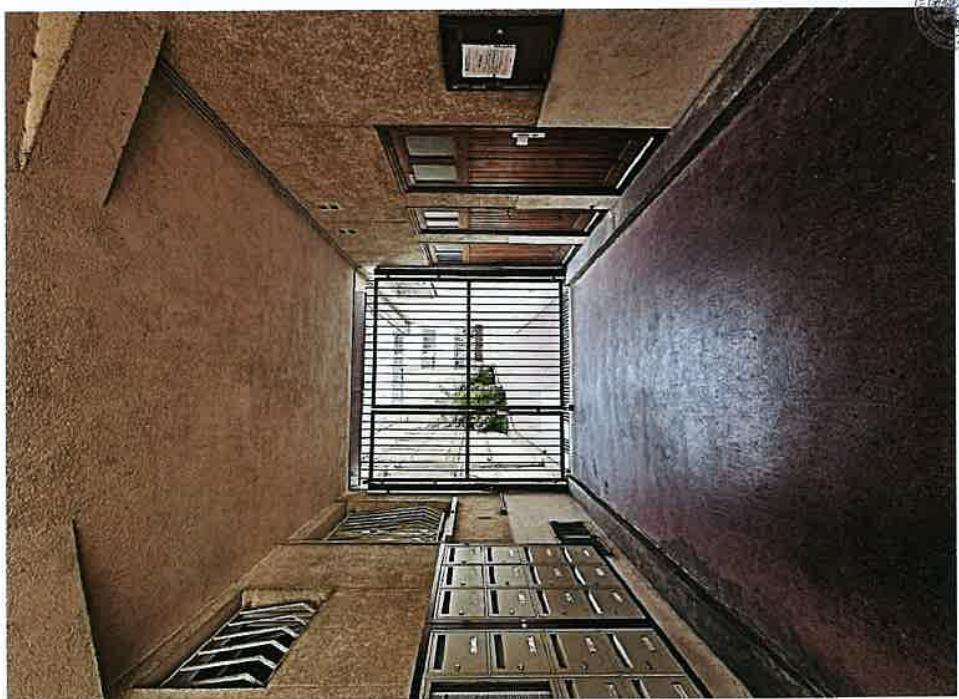
Le présent acte a été établi en 2 feuillets. La copie signifiée a été établie en 2 feuillets.

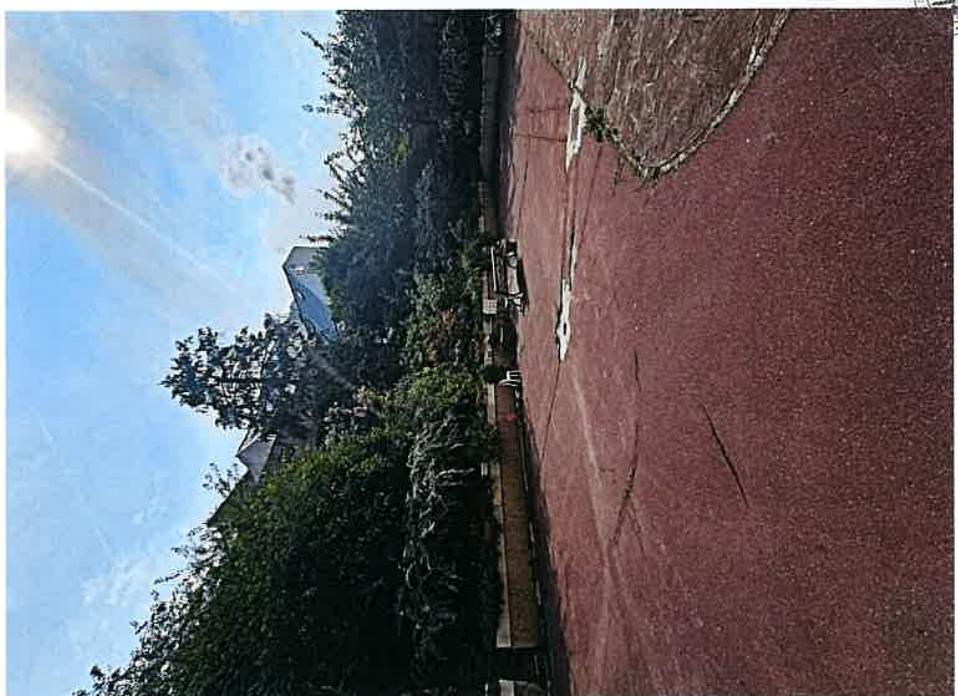
Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

MAURICE LOTTE

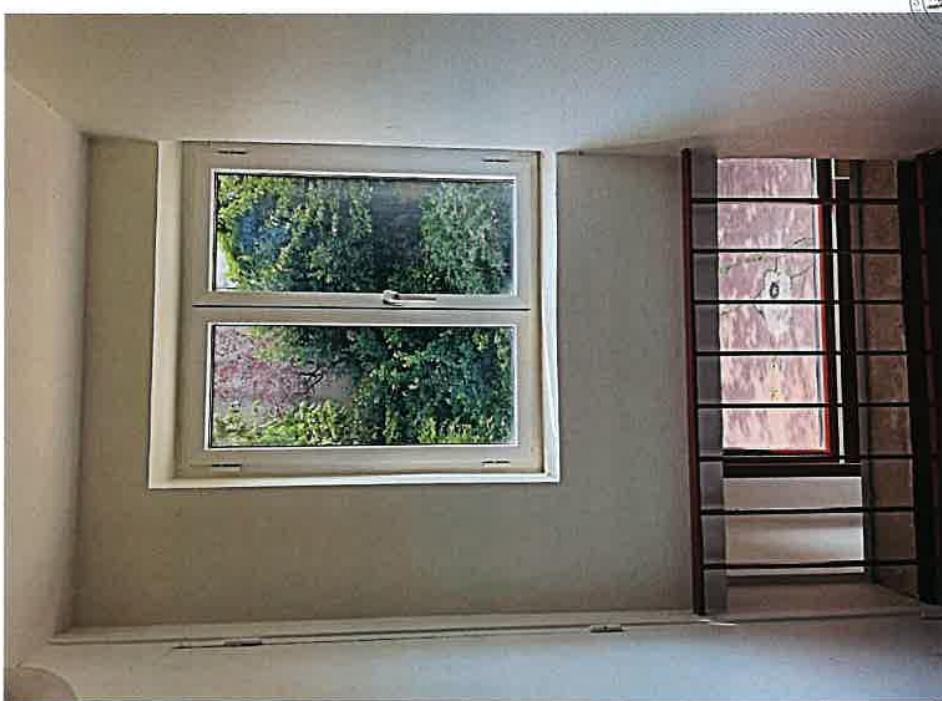


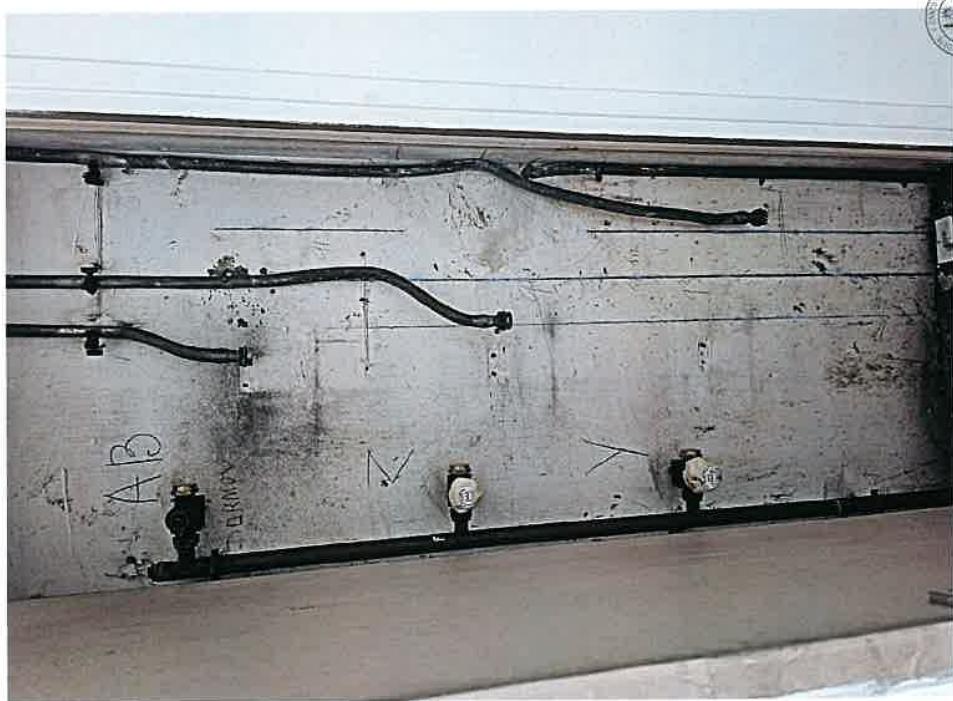


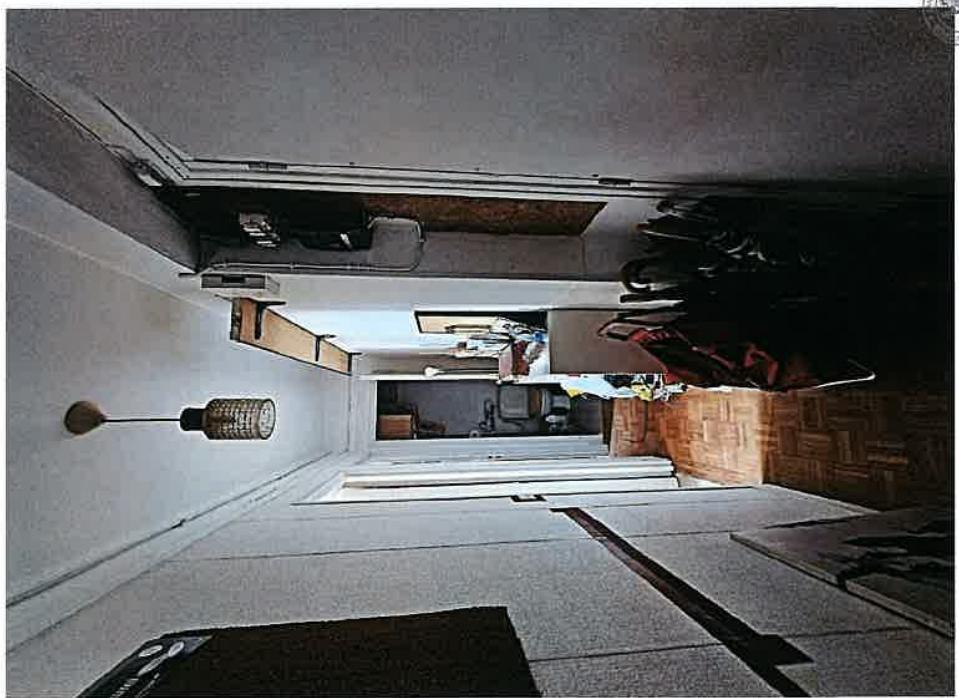












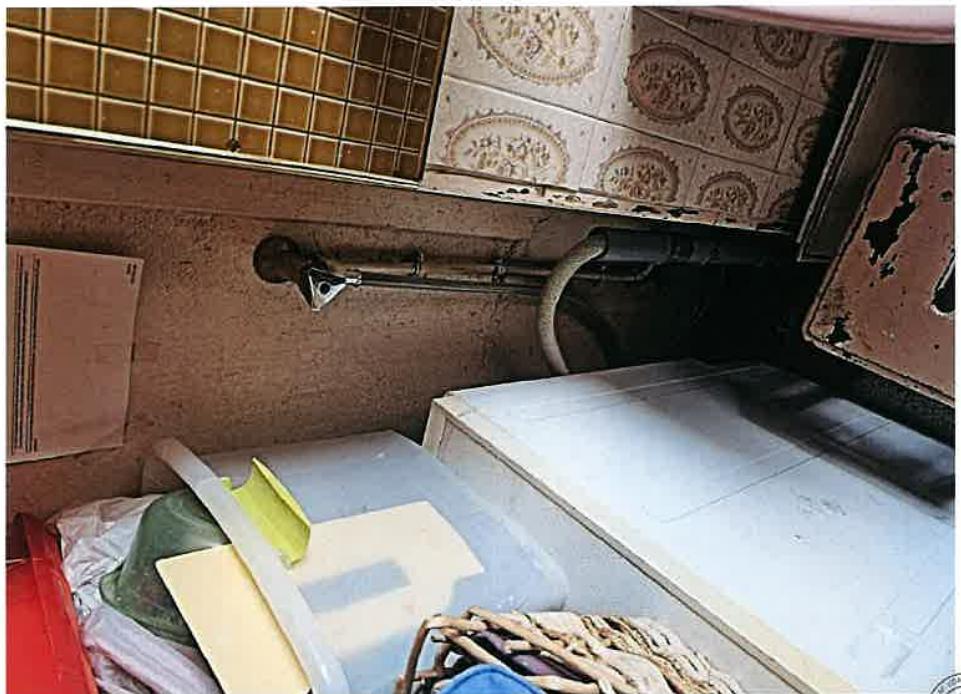


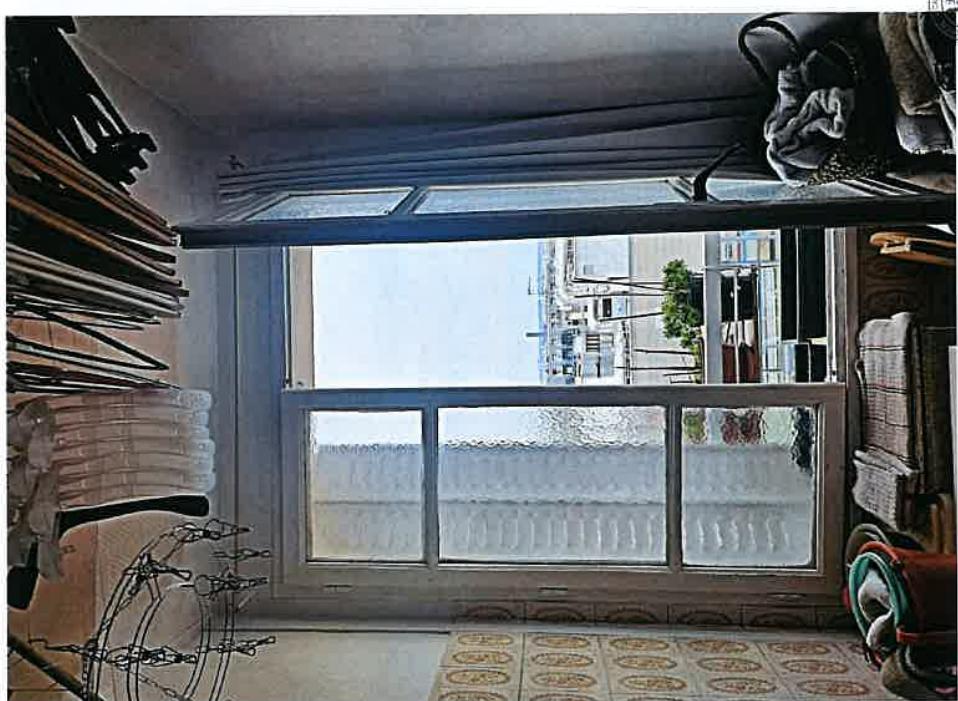


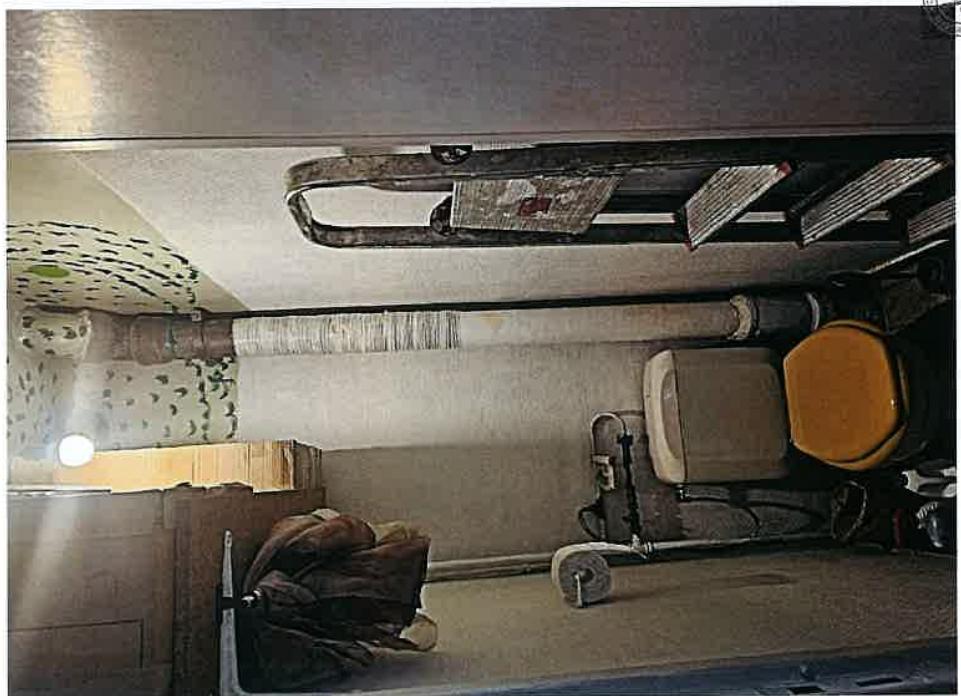


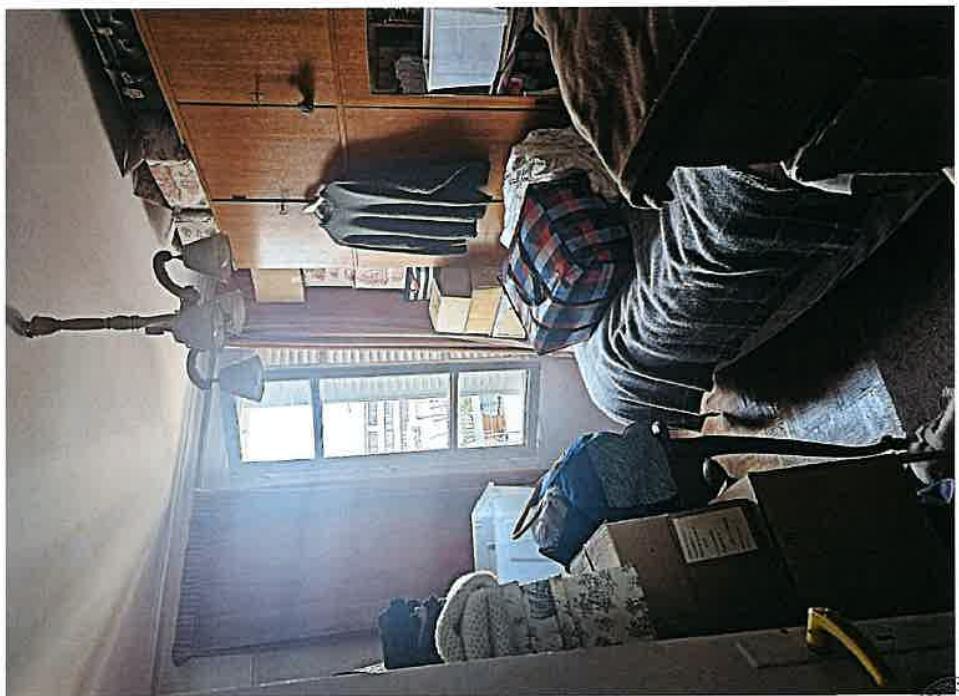


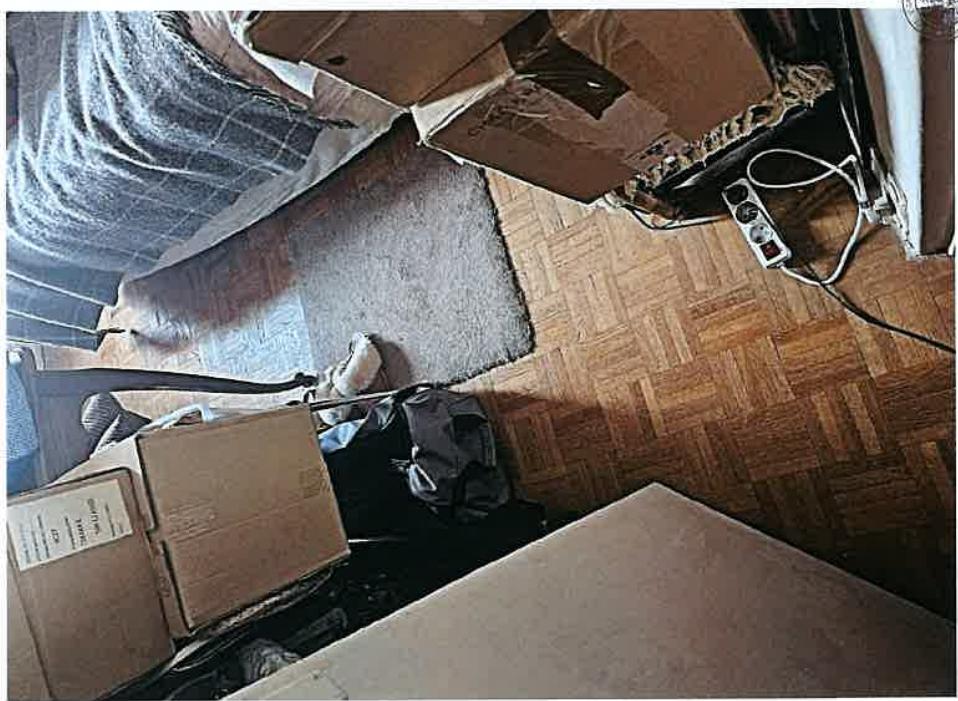


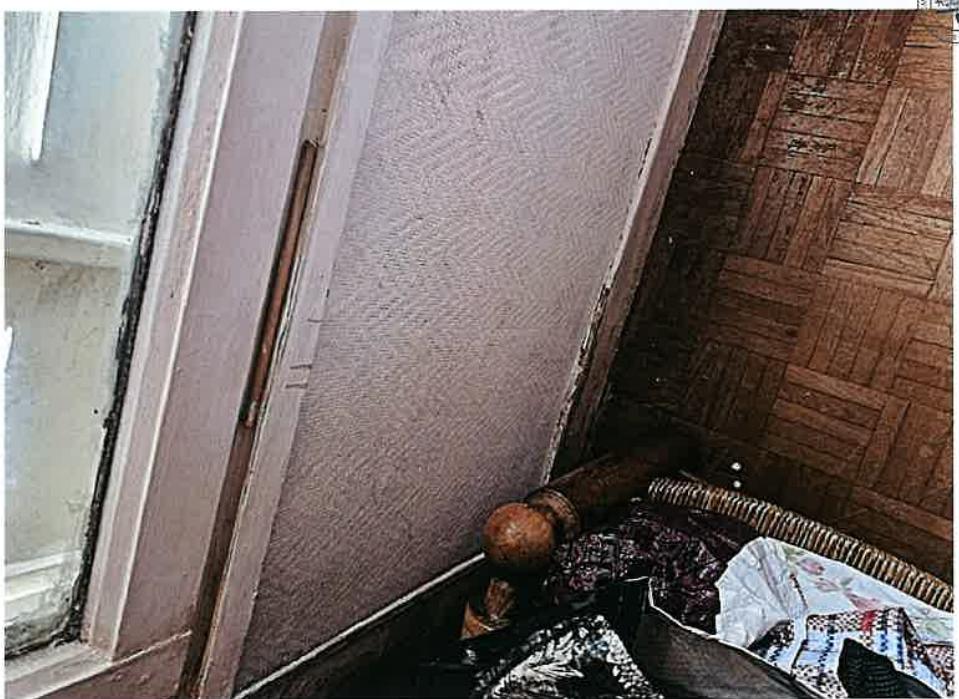




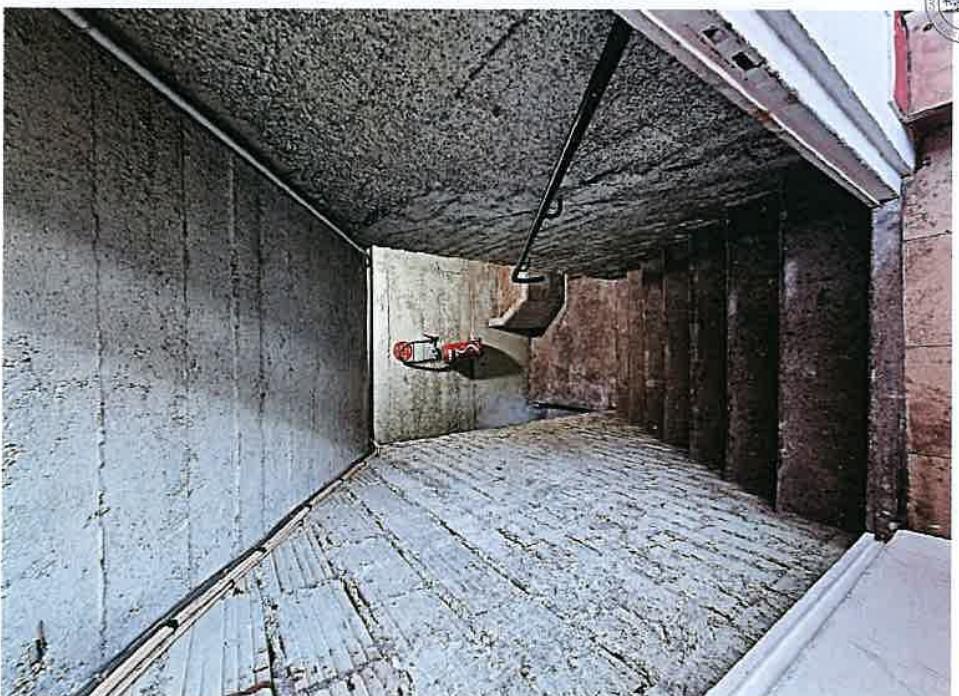














LICITATION

ORDRE DES AVOCATS
Visé par déléga^{tion}

Enchère : Madame RUBINSTEIN C/ Madame PITTAULT

R.G. N° :

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le

Au Greffe des Criées du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant,
Nous, Greffier ;

A comparu Maître Cyril BELLAICHE, Avocat de Madame Sylvie PITTAULT
épouse RUBINSTEIN, poursuivant la présente vente.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie du dossier
technique établi par la SDA - Société Diagnostic Agrée, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- l'état parasitaire,
- l'état de l'installation au gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le diagnostic de performance énergétique,
- et l'état des risques et pollutions avec ses annexes.

L'adjudicataire dûment informé de l'existence d'anomalies concernant
l'installation de gaz, devra faire son affaire personnelle de tous travaux
préalables de mise aux normes qu'il aura lieu de faire préalablement à
son emménagement, et ce, sans aucun recours contre le poursuivant et
son avocat.

Et Maître Cyril BELLAICHE, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.