

2012156

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

POUR :

**Madame Aline BENZEKRI épouse
JAGODOWICZ**

Monsieur Bernard BENZEKRI

Ayant pour avocat :

**La SCP TOULLEC CORDANI
Représentée par Me Jean-Yves
TOULLEC
Avocat au Barreau des Hauts-de-
Seine**

CONTRE :

**Madame Catherine PASCAL épouse
MARUEJOULS**

**Madame Violaine PASCAL épouse
PIVA**

**Madame Isabelle Lucette Nathalie
PASCAL épouse RIEGEL**

Monsieur Yonec Erwoan PASCAL

Monsieur François Michel PASCAL

**Monsieur Patrick Hervé Léopold
PASCAL**

Ayant pour avocat :

**Me Jacqueline BENICHOU
Avocat au Barreau des Hauts de
Seine**

Adresse :

23, rue Justinia – 06400 CANNES

Dépôt au Greffe

Audience d'adjudication

JEUDI 04 FEVRIER 2016

Mise à prix : 800.000 € avec faculté de baisse d'un tiers en cas de désertion d'enchères

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies créées du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, 6 rue Pablo Neruda – salle B – 92000 NANTERRE, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN SEUL LOT :

A CANNES (06) 23 rue Justinia un appartement de trois pièces

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1. **Monsieur Bernard BENZEKRI es-qualités d'héritier réservataire de Ginette STRICH veuve PASCAL décédée le 24 janvier 2014, né le 27 octobre 1949 à CASABLANCA (MAROC), demeurant 17, rue du Pavillon – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**
2. **Madame Aline BENZEKRI épouse JAGODOWICZ es-qualités d'héritière réservataire de Ginette STRICH veuve PASCAL décédée le 24 janvier 2014, née le 18 novembre 1954 à CASABLANCA (MAROC), demeurant 2ter, villa de la Martinique – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**

Ayant pour avocat : la SCP TOULLEC CORDANI représentée par Maître Jean-Yves TOULLEC, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92), 57 rue du Président Wilson qui se constitue et occupera pour eux sur la présente vente sur licitation et ses suites,

EN PRESENCE DE :

1. **Madame Catherine PASCAL épouse MARUEJOULS née le 07 novembre 1948 à PARIS (75013), demeurant 7 rue du Champ Guillemette 53150 MONTSURS**
2. **Madame Monique Violaine PASCAL épouse PIVA née le 02 septembre 1951 à LILLE (59), demeurant Lieudit les cinq chemins – 14160 GRANGUES**
3. **Madame Isabelle Lucette Nathalie PASCAL épouse RIEGEL née le 30 avril 1956 à COGNAC (17), demeurant 11, rue de la Pastorale – 84000 MONTFAVET**
4. **Monsieur Yonec Erwoan PASCAL né le 26 octobre 1960 à COGNAC (17), demeurant 11, résidence Le Triangle – 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT**

Ayant pour avocat : Maître Jacqueline BENICHOU, avocat au Barreau de NANTERRE

5. **Monsieur François Michel PASCAL, né le 25 février 1953 à LILLE (59),
demeurant 7 bis avenue d'Edimbourg**
6. **Monsieur Patrick Hervé Léopold PASCAL, né le 22 janvier 1964 à
COGNAC, demeurant 10, rue Duperré – 75009 PARIS**

Défaillants

EN EXECUTION :

D'un arrêt rendu le 13 novembre 2014 par la 1^{ère} chambre 1^{ère} section de la Cour d'Appel de VERSAILLES dont le dispositif est intégralement reproduit ci-après :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt CONTRADICTOIRE et en dernier ressort,

CONFIRME le jugement entrepris, sauf en ce qui concerne la mise à prix de l'immeuble indivis et les dommages-intérêts ;

STATUANT à nouveau,

DIT que l'immeuble indivis sis à CANNES (06) 23 avenue Justinia, dénommé « Villa Chantemerle » et formant le lot n°12 du lotissement de la villa Chantemerle, cadastré Section CN, et n°83, pour une contenance de 2.145 m² sera mis à prix à 800.000 euros, avec faculté de baisse d'un tiers en cas de désertion d'enchères ;

DEBOUTE les consorts BENZEKRI de leur demande de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral de Ginette STRICH ;

REJETTE toute autre demande des parties, et notamment celles fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Catherine PASCAL épouse MARUEJOULS, Monique PASCAL épouse PIVA, Isabelle PASCAL épouse RIEGEL, Yonec Erwoan PASCAL, François PASCAL et Patrick PASCAL aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Odile BLUM, Président et par Madame RENAULT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

GREFFIER
(signé illisible)

LE PRESIDENT
(signé illisible) »

Et d'un arrêt rectificatif rendu le 4 juin 2015 par la Cour d'Appel de VERSAILLES dont le dispositif est intégralement reproduit ci-après :

« PAR CES MOTIFS

DECLARE recevable et bien fondée la requête en rectification d'erreur matérielle ;

DIT qu'au dispositif de l'arrêt n° 330 rendu le 4 novembre 2014 dans le dossier numéroté RG 13-07584 il convient de lire :

- **DIT** que l'immeuble indivis formant le lot n° 1 d'un immeuble sis à CANNES (06) 23 avenue Justinia dénommé Villa Chantemerle formant le lot n° 12 du lotissement de la Villa Chantemerle, cadastré section CN numéro 83 pour une contenance de 2.415 m² sera mis à prix à 800.000€ avec faculté de baisse d'un tiers en cas de désertion d'enchères

Au lieu de :

- **DIT** que l'immeuble indivis sis à CANNES (06) 23 avenue Justinia, dénommé « Villa Chantemerle » et formant le lot n°12 du lotissement de la villa Chantemerle, cadastré Section CN, et n°83, pour une contenance de 2.145 m² sera mis à prix à 800.000 euros, avec faculté de baisse d'un tiers en cas de désertion d'enchères ;

DIT que le dispositif du présent arrêt sera mentionné sur la minute et les expéditions du jugement rectifié

CONDAMNE M. Bernard BENZEKRI et Mme Aline BENZEKRI épouse JAGODOWICZ aux dépens de l'instance en rectification

Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Odile BLUM, Président et par Madame RENAULT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

GREFFIER
(signé illisible)

LE PRESIDENT
(signé illisible) »

Cet arrêt faisait suite au jugement rendu le 13 septembre 2013 par le Pôle Famille 3^{ème} section du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et prononcé en premier ressort, par décision réputée contradictoire

Dont le dispositif est intégralement reproduit ci-après :

« PAR CES MOTIFS

ORDONNE les opérations de partage judiciaire de la succession de la succession de Pascal YONEC, décédé le 8 avril 2011, qui passe nécessairement par la liquidation du régime matrimonial de celui-ci et de Ginette STRICH ;

DESIGNE pour procéder aux opérations de partage, Maître Nathalie BOUTHOREL, notaire à SAINT-CLOUD, 12, rue Dailly, 92210 SAINT-CLOUD (Tél : 01.46.02.70.10.) ;

COMMET le président de la section 3 du Pôle Famille ou son délégataire, juge, pour surveiller les opérations de partage ;

AUTORISE le notaire désigné à prendre tous renseignements utiles auprès de la Direction générale des finances publiques par l'intermédiaire du fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA), et à consulter l'association pour la gestion du risque en assurance (AGIRA) ;

ORDONNE la licitation à la barre de ce tribunal, à la requête de Ginette STRICH en présence de Catherine PASCAL épouse MARUEJOULS, Monique PASCAL épouse PIVA, Isabelle PASCAL épouse RIEGEL, Yonec PASCAL, François PASCAL et Patrick PASCAL, sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par l'avocat de la requérante des biens immobiliers suivants situés à Cannes (Alpes Maritimes), 23 rue Justinia, dénommée « villa Chantemerle » et formant le lot n°12 du lotissement de la villa Chantemerle, cadastré Section CN, n°83, pour une contenance de 2 415 m², sur la mise à prix de 600 000 euros, avec faculté de baisse du tiers du prix en cas de désertion d'enchères ;

DIT que les visites de l'immeuble s'exerceront dans la quinzaine précédant la vente pendant une durée d'une heure avec l'assistance si besoin est du serrurier et du commissaire de police et à défaut de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 232-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

DESIGNE à cet effet l'huissier de justice territorialement compétent ;

DIT que la publicité se fera dans les conditions du droit commun prévues par les articles R. 322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, que par Internet ;

DEBOUTE Catherine PASCAL épouse MARUEJOULS, Monique PASCAL épouse PIVA, Isabelle PASCAL épouse RIEGEL, Yonec PASCAL de leurs demandes ;

CONDAMNE Catherine PASCAL épouse MARUEJOULS, Monique PASCAL épouse PIVA, Isabelle PASCAL épouse RIEGEL, Yonec PASCAL à payer à Ginette STRICH la somme de 2000 euros chacun à titre de dommages intérêts ;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

FAIT masse des dépens et des frais de licitation qui seront employés en frais privilégiés de partage, chacune des parties étant condamnée à les payer à proportion de ses droits dans le partage ;

CONDAMNE Catherine PASCAL épouse MARUEJOULS, Monique PASCAL épouse PIVA, Isabelle PASCAL épouse RIEGEL, Yonec PASCAL à payer à Ginette STRICH la somme de 6 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

RENOIE l'affaire à l'audience du juge commis du 15 novembre 2013 pour retrait du rôle jusqu'à l'établissement de l'acte de partage, sauf observations contraires des parties adressées au juge commis par voie électronique avant le 14 novembre 2013 à 12 heures ;

DIT qu'en cas de retrait, l'affaire pourra être rappelée à tout moment à l'audience du juge commis à la diligence de ce dernier, du notaire désigné, des parties ou de leurs conseils ;

Fait à NANTERRE et mis à disposition au greffe le 13 septembre 2013, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile

Signé par Manuel PEREZ, Vice-président par suite d'un empêchement du président et par Pascaline JOVELIN, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER
Pascaline JOVELIN
(signé illisible)

LE PRESIDENT
Manuel PEREZ
(signé illisible) »

L'arrêt rendu le 13 novembre 2014 par la 1^{ère} chambre 1^{ère} section de la Cour d'Appel de VERSAILLES est actuellement définitif et exécutoire ainsi qu'il résulte d'un certificat de non pourvoi rendu le 5 mai 2015 par le Greffe de la Cour de Cassation à la suite des significations d'arrêt effectuées à la requête de Monsieur Bernard BENZEKRI et Madame JAGODOWICZ née BENZEKRI Aline es-qualité d'héritiers réservataires de Ginette STRICH veuve PASCAL, décédée le 24 janvier 2014 le :

- 25 novembre 2014 à Monsieur PASCAL Yonec Erwoan par Maître Kristèle REVEL-LEBLAY, Huissier de Justice à FECAMP ;
- 26 novembre 2014 :
 - à Madame PASCAL Isabelle, Lucette, Nathalie épouse RIEGEL par la SCP Catherine BONNAUD, Huissier de Justice associé à AVIGNON,
 - à Monsieur Patrick PASCAL par la SCP BENHAMOUR & Francis SADONE, Huissiers de Justice Associés à PARIS,
 - ainsi qu'à Madame PIVA Monique née PASCAL par Maître Sébastien LEROY, Huissier de Justice à DOZULE ;
- 27 novembre 2014 à Madame MARUEJOULS née PASCAL Catherine par la S.C.P. BOUVET, CHAUVEAU-GRAMON & GIULIANI, Huissiers de Justice Associés à LAVAL ;
- 28 novembre 2014 à Monsieur PASCAL François Michel par la SELARL ACTOJURIS, Huissier de Justice à CAEN.

L'arrêt rectificatif rendu le 4 juin 2015 par la 1^{ère} Chambre 1^{ère} section de la Cour d'Appel de VERSAILLES est actuellement définitif et exécutoire ainsi qu'il résulte d'un certificat de non pourvoi rendu le 27 octobre 2015 par le greffe de la Cour de Cassation à la suite des significations d'arrêt effectuées à la requête de Monsieur Bernard BENZEKRI et Madame JAGODOWICZ née BENZEKRI Aline es-qualité d'héritiers réservataires de Ginette STRICH veuve PASCAL, décédée le 24 janvier 2014 le :

- le 24 juin 2015 à Monsieur PASCAL Yonec Erwoan par Maître Kristèle REVEL-LEBLAY, Huissier de Justice à FECAMP ;

- 22 juin 2015 à Madame PASCAL Isabelle, Lucette, Nathalie épouse RIEGEL par la SCP Catherine BONNAUD, Huissier de Justice associé à AVIGNON,
- 20 juillet 2015 à Monsieur Patrick PASCAL par la SCP BENHAMOUR & Francis SADONE, Huissiers de Justice Associés à PARIS,
- 18 juin 2015 à Madame PIVA Monique née PASCAL par Maître Sébastien LEROY, Huissier de Justice à DOZULE ;
- 22 juin 2015 à Madame MARUEJOULS née PASCAL Catherine par la S.C.P. BOUVET, CHAUVEAU-GRAMON & GIULIANI, Huissiers de Justice Associés à LAVAL ;
- 13 juillet 2015 à Monsieur PASCAL François Michel par la SELARL ACTOJURIS, Huissier de Justice à CAEN.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

I. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Un ensemble immobilier situé à CANNES (Alpes Maritimes) 06150, 23, avenue Justinia, dénommé « villa Chantemerle » cadastré section CN n°83 pour une contenance de 00 ha 24 a 15 ca

LOTISSEMENT

L'IMMEUBLE forme le lot numéro 12 du lotissement dénommé « Lotissement de la Villa Chantemerle »

Le lotissement a été approuvé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes en date du 9 juillet 1954 dont une ampliation a été déposée au rang des minutes de Maître LOGUT, Notaire à ANTIBES le 27 août 1954 et dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE^{1er} le 16 septembre 1954, volume 3470, numéro 47.

Le lotissement a fait l'objet d'un cahier des charges suivant acte sous seing privé en date à CANNES du 9 janvier 1954 et déposé au rang des minutes de Maître LOGUT, notaire susnommé le même jour, publié au service de la publicité foncière de GRASSE^{1er} le 20 janvier 1954, volume 3402, numéro 11.

II. DESIGNATION DES BIENS

LOT NUMERO UN (1) :

Un appartement « Sud » composé de trois pièces, cuisine, salle de bains et débarras.

Les locaux ou appartement « Sud » du rez-de-jardin donnant sur la terrasse couverte et situé au midi de la Villa Chantemerle, et en façade Est-Ouest et midi.

La galerie couverte au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée, dans la partie ci-dessus délimitée, y compris la porte d'entrée latérale, côté Ouest, de la porte de service, sous le perron d'honneur, couloir jusqu'aux locaux du chauffage central.

La jouissance privative et perpétuelle de la bande de terrain qui se trouve devant la galerie et formant actuellement allée, l'aménagement du sol du terrain restant à la convenance de l'acquéreur.

La jouissance de cette bande de terrain excluant d'une manière absolue la possibilité d'y construire aucune construction.

La jouissance privative et perpétuelle de la pelouse se trouvant devant la bande de terrain ci-dessus jusqu'au chemin bordant la pelouse dans le bas, à charge par le bénéficiaire de cette jouissance d'apurer à ses frais, l'entretien de cette pelouse. Interdiction est faite de modifier cette pelouse ou d'y faire des installations, l'accès en étant réservé et limité au propriétaire de l'appartement Sud du rez-de-jardin.

Aucun jeu n'est autorisé sur cette pelouse pour grandes personnes ou enfants, pas plus que sur la bande de terrain dont il est question ci-dessus.

Et les cent deux/mille trente-deuxièmes (102/1032^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LOGUT notaire à ANTIBES le 9 janvier 1954, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} le 25 janvier 1954, volume 3403, numéro 28.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY notaire à ANTIBES le 6 août 1957, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} le 26 septembre 1957, volume 3921, numéro 14.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAGONNOT notaire à ANTIBES le 21 décembre 1983, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} le 13 janvier 1984, volume 6987, numéro 15.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître GUYOT de la POMMERAYE notaire à MENTON le 16 septembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} le 13 novembre 1991, volume 1991 P numéro 8528.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition par les époux PASCAL- STRICH

Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL et Madame Ginette Léonie STRICH, mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître JOUSSELIN, Notaire à PARIS, le 24 juin 1972, préalable à leur union célébrée à la mairie de LABBEVILLE le 1^{er} juillet 1972 ont acquis le bien précité de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CAROLUS, société civile particulière au capital de 1.000 francs dont le siège est à CANNES, Résidence CHANTEMERLE, avenue Justinia, suivant acte reçu par Maître GUIGOU, Notaire à ANTIBES, le 8 juin 1979 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} le 02 juillet 1979 sous les références volume 4650 numéro 8.

Décès de Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL

Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL en son vivant, retraité, époux de Madame Ginette Léonie STRICH demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine) 2, rue du Pavillon, né à PARIS (15^{ème} arrondissement) le 3 avril 1926, marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître JOUSSELIN notaire à PARIS le 24 juin 1972 préalable à son union célébrée à la mairie de LABBEVILLE (Val d'Oise) le 1^{er} juillet 1972, ce régime non modifié, étant précisé que Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL est divorcé en premières noces de Madame LEIBUNDGUT Claude Lucy Jane suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de ROUEN le 10 avril 1972, de nationalité française, est décédé à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine) le 8 avril 2011.

Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL a laissé pour lui succéder :

1. Son conjoint survivant , Madame Ginette Léonie STRICH, veuve, non remariée, de Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine) née à ORAN (ALGERIE) le 3 mai 1929, de nationalité française, séparée de biens ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus, héritière en vertu de l'article 757 du code civil du quart en pleine propriété des biens existants de la succession, bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'il occupait avec le DEFEUNT au jour de son décès, ainsi qu'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, conformément aux dispositions de l'article 764 du Code civil mais privée de tout droit dans la succession du DEFUNT aux termes du testament en date à PARIS du 29 décembre 2008 et reçu par Maître Eric SPOOR le 19 avril 2011.
2. Ses héritiers :
 - a. Madame Catherine PASCAL, gérante de société épouse de Monsieur Christian Albert MARUEJOULS demeurant à ROULLOURS (Calvados) 2, rue du Puits, née à PARIS (13^{ème} arrondissement) le 7 novembre 1948, initialement mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la Mairie de ATHIS MONS (Essonne) le 18 novembre 1967, et actuellement soumis au régime de la séparation de biens, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître

RENOULT, notaire à CHATEAUNEUF D'ILLE ET VILLAINES le 22 mars 1980 homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de RENNES le 23 septembre 1980 et mentionné en marge de son acte de mariage le 9 décembre 1980, de nationalité française, fille du DEFUNT et de Madame Claude Lucy Jane LEIBUNDGUT, son épouse en premières noces.

- b. Madame Monique Violaine Jeanne PASCAL, inspectrice des impôts, épouse de Monsieur Dominique Gaston Jacques PIVA demeurant à GRANGUES (Calvados) Lieudit « Les cinq chemins », née à LILLE (Nord) le 2 septembre 1951, mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de DIVES SUR MER (Calvados) le 21 mai 1977, ce régime non modifié, de nationalité française, fille du DEFUNT et de Madame Claude Lucy Jane LEIBUNDGUT, son épouse en premières noces.
- c. Monsieur François Michel Pascal PASCAL, gérant de société, demeurant à CAEN (Calvados) 28 rue Bicoquet, célibataire, né à LILLE (Nord) le 25 février 1953, de nationalité française, n'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré, fils du DEFUNT et de Madame Claude Lucy Jane LEIBUNDGUT, son épouse en premières noces.
- d. Madame Isabelle Lucette Nathalie PASCAL, sans profession, épouse de Monsieur Ernest Edgar RIEGEL demeurant à MONTFAVET (Vaucluse) 11 rue de la pastorale, née à COGNAC (Charente) le 30 avril 1956, mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de ELANCOURT (Yvelines) le 17 décembre 1977, ce régime non modifié, de nationalité française, fille du défunt et de Madame Claude Lucy Jane LEIBUNDGUT, son épouse en premières noces.
- e. Monsieur Yonec Erwoan Pascal PASCAL, professeur de musique, demeurant à SASSETOT Le MAUCONDUIT (Seine-Maritime) 11 résidence « Le triangle », célibataire, né à COGNAC (Charente) le 26 octobre 1960, de nationalité française, n'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré, fils du DEFUNT et de Madame Claude Lucy Jane LEIBUNDGUT, son épouse en premières noces.
- f. Monsieur Partick Hervé Léopold PASCAL, sans profession, demeurant à PARIS (9^{ème} arrondissement) 10 rue Duperré, pacsé avec Monsieur Jean-Luc Alain DELOR suivant acte enregistré au Tribunal d'Instance de PARIS (9^{ème}) le 15 décembre 2008, né à COGNAC (Charente) le 22 janvier 1964, de nationalité française, fils du DEFUNT et de Madame Claude Lucy Jane LEIBUNDGUT, son épouse en premières noces.

En application du testament sus relaté, ils sont habiles à se dire et porter héritiers ou ayants droit, ensemble pour la TOTALITE des biens en pleine propriété, et chacun pour un sixième.

Les ayants droit ci-dessus nommés ont déclaré accepter purement et simplement la succession du DEFUNT.

L'acte de notoriété constatant la dévolution successorale a été reçu par Maître SPOOR, notaire associé à DIVES-SUR-MER (Calvados) le 23 juin 2011 et est annexé aux présentes pour les besoins de la publicité foncière comme il est dit à l'article 36 du Décret du 14 octobre 1955.

Décès de Madame Ginette STRICH

Madame Ginette Léonie STRICH, retraitée, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 2 rue du Pavillon, née à ORAN (ALGERIE) le 3 mai 1929, veuve en secondes noces de Monsieur Yonec Jean Pascal PASCAL et non remariée, non liée par un pacte civil de solidarité, est décédée à SURESNES (92150) le 24 janvier 2014.

Aux termes d'un testament authentique reçu le 21 décembre 2010 par Maître Jean-Pierre KAPLAN, notaire à ANDRESY, enregistré, la personne décédée a pris des dispositions n'ayant aucune incidence sur le règlement de la succession.

Madame Ginette Léonie STRICH a laissé pour lui succéder, ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Issac Abraham BEN ZEKRI prédécédé :

1. Monsieur Bernard Jacques Maurice BEN ZEKRI, retraité, demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 17 rue du Pavillon, né à CASABLANCA (MAROC) le 27 octobre 1949, divorcé de Madame Terry COHEN suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PARIS le 10 avril 1991, et non remarié, non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française.
2. Madame Aline BEN ZEKRI, sans profession, épouse de Monsieur Francis Richard JAGODOWICZ, demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 2ter villa de la Martinique, née à CASABLANCA (MAROC) le 18 novembre 1954, mariée à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 6 avril 1978 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 18 mars 2014.

L'attestation après décès a été dressée par Maître CARRE, notaire à PARIS 7^{ème}, le 04 septembre 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 15 septembre 2014 sous les références Volume 2014 P numéro 5837

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

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

CONDITIONS DE LA VENTE

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 – 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.

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

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

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à

l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 €.

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

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 régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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.

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

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

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

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.

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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 15 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

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

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après

une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

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

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

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

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

Article 20 – Contributions et charges

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

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

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

Article 21 – Titres de propriété

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

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

Article 22 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge de l'exécution 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 de grande instance 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.

Article 24 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de la copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par la Loi n° 94-264 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

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

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

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis, avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Article 28 : Mises à prix

Outre les charges et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

HUIT CENT MILLE EUROS (800.000 €) avec faculté de baisse d'un tiers en cas de désertion d'enchères

Fait et rédigé à LEVALLOIS-PERRET, le 18 novembre 2015
par Me Jean-Yves TOULLEC

Renvoi triple ème rôle et simple ème rôle