

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PARIS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle civile, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

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

Dans un ensemble immobilier, figurant au cadastre sous les références section AU N°16, situé 24 rue Fabert, 75007 Paris, pour une contenance de 3a et 8ca.

Le lot n°14, à savoir un appartement au rez-de-chaussée à gauche comprenant : salon, chambre, salle de bains, dégagement, cuisine, WC.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **BRED Banque Populaire**, société anonyme coopérative de banque populaire, inscrite au RCS de Paris sous le n° 552 091 795, au capital social de 1 361 627 925,30 €, dont le siège social est situé 18 Quai de la Râpée – 75012 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

**Selarl Tavieaux Moro – De La Selle**, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 06, rue de Madrid – 75008 PARIS, tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

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

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

### **EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 19 août 2015 par Maître Pierre-Alexis LERAY, notaire associé à Paris 14<sup>e</sup> (75014), contenant notamment un prêt « IMMOBILIER PRO » d'un montant de 202.000,00 €, au taux hors assurance de 2,45% l'an, remboursable sur une durée de 144 mois, consenti par la BRED BANQUE POPULAIRE à la SASU JASSIM DREAMS, garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers.

Garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup> Bureau (ex-Conservation des Hypothèques) le 8 septembre 2015, sous les références volume 2015V N°1631.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré par le ministère la SELARL CERTEA, Huissiers de justice associés à PARIS (75010), le 12 mars 2020, fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière,

### **A :**

**La société par actions simplifiée à associé unique** dénommée \* » au capital de 2.000,00 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 808.480.974, dont le siège social est sis 24 rue Fabert - 75007 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Observations étant ici faites que Maître Aymeric ANDRE, huissier de justice associé à PARIS (75010), a procédé aux démarches suivantes :

## PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

**Requérant :** S.A. BRED - BANQUE POPULAIRE

**Titre de l'acte signifié :** un COMMANDEMENT SAISIE IMMO

**Date de signification :** 12 mars 2020

**Destinataire :** SASU JASSIM DREAMS, 24 rue Fabert 75007 PARIS

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur l'interphone
- ✓ L'adresse nous a été confirmée par un voisin qui n'a pas décliné son identité

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'intéressé est absent

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Huissier de Justice sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte, 8 page(s) imprimée(s) sur la copie.

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme globale sauf MEMOIRE de de 214.329,49 € arrêtée au 02/03/2020, outre les frais et intérêts au taux conventionnel de 5,45%, postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

• Au titre de l'acte notarié du 26/06/2015 :

- Capital exigible au 10/03/2018 .....	178.619,72 €
- Echéances échues et impayées	
du 10/12/2017 au 10/03/2018 .....	6.724,40 €
- Intérêts de retard sur échéances impayées	
au taux de 5,45% l'an du 10/12/2017 au 10/03/2018 .....	76,35 €
- Indemnité de résiliation anticipée 5% .....	8.930,99 €
- Intérêts de retard au taux de 5,45% l'an	
du 10/03/2018 au 02/03/2020 .....	19.978,04 €
- Intérêts de retard au taux de 5,45% l'an postérieurs au 02/03/2020 jusqu'au parfait paiement .....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires .....	MEMOIRE
- Autres sommes .....	MEMOIRE

**TOTAL ..... 214.329,49 €**  
**dû au 02/03/2020**

*(deux cent quatorze mille trois cent vingt-neuf euros et quarante-neuf centimes)*

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de PARIS 2<sup>e</sup> pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès des Services de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup> le 14 mai 2020 sous les références, volume 2020S N°10.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 10 SEPTEMBRE 2020 à 10H00**, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PARIS.

### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE**

**Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens saisis :**

**DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS SAISIS :**

Sur la Commune de PARIS (7<sup>e</sup> arrondissement), 24 rue Fabert.

Dans un ensemble immobilier, figurant au cadastre sous les références section AU N°16, lieudit « 24 rue Fabert », pour une contenance de 3a et 8ca.

Etant précisé que l'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître VINCENT, notaire à Paris, le 26 décembre 1950, dont une copie

authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup>, le 27 février 1951, volume 1782 numéro 41.

Le règlement de copropriété a été modifié selon acte reçu par Maître VINCENT, notaire à Paris, le 10 décembre 1954, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup>, le 11 mars 1955 sous les références volume 2505 n°12.

L'état descriptif de division a été modifié selon acte reçu par Maître VINCENT, notaire à Paris, le 17 mai 1966, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup>, le 8 août 1966 sous les références volume 6303 n°3.

Suivi d'une correction de la formalité initiale du 13/10/1998, volume 1998P N°6791, publiée le 12/01/2018 volume 2018D N°382.

L'état descriptif de division a été modifié selon acte reçu par Maître BLANCHET, notaire à Paris, le 20/12/2017, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup>, le 15/02/2018 sous les références volume 2018P N°952.

Il est précisé que 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 (article 48) a abrogé le chapitre 11 de la loi du 28 juin 1938 intitulée « *Dispositions régissant les copropriétés 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 clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

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

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

LE LOT NUMERO 14 :

Dans le bâtiment sur rue, un appartement au rez-de-chaussée à gauche comprenant :

- deux pièces, cuisine.

Water-closets commun avec le propriétaire des locaux composant le treizième lot et dont l'entretien appartient à ces deux copropriétaires.

Droit de jouissance de la petite courette à laquelle cet appartement donne accès.

Et les quinze millièmes (15 / 1.000<sup>e</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux réalisés par l'ancien propriétaire la désignation actuelle est la suivante : salon, chambre, salle de bains, dégagement, cuisine, WC.

Il a été déclaré que le rattachement des water-closets du rez-de-chaussée dans le bâtiment sur cour audit lot ainsi que la suppression du droit à l'usage de ces water-closets attachée au lot numéro 13 ont été approuvés aux termes de l'assemblée des copropriétaires en date du 18 mars 1976.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ANNEE DE MAJ		2017		DEP DIR		75.7		COM		107 PARIS 07		TRES		1010		RELIEVE DE PROPRIETE				NUMERO COMMUNAL		13314	
Propriétaire																							
18 ALL DES ORCHIDES 92220 BAGNEUX																							
PNTXAS SAS JASMIN DREAMS																							
PROPRIETES BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES												IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL							
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR EVAL	M AF	NAT LOC	CAT	RC COM	IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF
10	AI	16		24 RUE FABERT	15 / 1000	3477	B	01	06	01002	00199213	107C	C	H	A3	0		1996					19
REV IMPOSABLE COM						1996.EUR		COM		R EXO		DEF		R IMP		1996.EUR		0.EUR					
PROPRIETES NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES												EVALUATION											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PD/PD	STAB	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA	CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	LIVRE FONCIER	
										0.EUR						0.EUR						Feuille	
CONT						HA A CA		REV IMPOSABLE		0.EUR		COM		R EXO		TAXE AD		R IMP		MAJ TC		0.EUR	
						0																	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

L'origine de propriété des biens immobiliers qui va suivre est extraite de l'acte authentique reçu le 19 août 2015 par Maître Pierre-Alexis LERAY, notaire associé à Paris 14e (75014) :

EN LA PERSONNE DE LA \*, PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente lui appartiennent pour les avoir reçu de :

Madame Marie-Thérèse SIGNEUX, retraitée, demeurant à Paris 7<sup>e</sup>, 64 Boulevard de la Tour Maubourg, née à PITHIVIERS (45300) le 21 septembre 1931, divorcée de Monsieur Antoine LENCELOT suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PARIS le 29 mai 1984 et non remariée.

Suivant acte authentique de vente reçu le 19 août 2015 par Maître Pierre-Alexis LERAY, notaire associé à Paris 14e (75014).

Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2<sup>e</sup> Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 8 septembre 2015, sous les références volume 2015P numéro 4656..

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 les actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

## **URBANISME**

---

Il résulte de l'acte de vente reçu le 19 août 2015 par Maître Pierre-Alexis LERAY, notaire associé à Paris 14e (75014) que :

Les documents d'urbanisme sont demeurés annexés.

(Annexe n°10 : Dossier d'urbanisme)

**L'ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

## **REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION**

---



Il résulte de l'acte de vente reçu le 19 août 2015 par Maître Pierre-Alexis LERAY, notaire associé à Paris 14e (75014) que :

#### **EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** constituant un seul local à usage d'habitation dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

#### **SERVITUDES**

---

Il résulte de l'acte de vente reçu le 19 août 2015 par Maître Pierre-Alexis LERAY, notaire associé à Paris 14e (75014) que :

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

## **ARTICLE 28 – 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<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

CENT MILLE EUROS (100.000,00 €).

Fait à PARIS  
Le 17 juin 2020